

Ing. Karel DOBEŠ
Dr. Parny 1138
144 01 Frenštát p. R.
IČ: 63724774, DIČ: CZ461023428

SMLOUVA O NÁJMU PROSTORU SLOUŽÍCÍHO PODNIKÁNÍ

uzavřená níže uvedeného dne, měsíce a roku v souladu § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník v platném znění, mezi následujícími smluvními stranami:

1. **Ing. Karel Dobeš**, nar. [REDAKCE]
DIČ: [REDAKCE]
bytem [REDAKCE]
bankovní spojení: [REDAKCE]
číslo účtu: [REDAKCE]
zastoupen panem JUDr. Stanislavem Janákem na základě plné moci ze dne 06.01.2014

jako „*pronajímatel*“ na straně jedné

a

2. **Všeobecná zdravotní pojišťovna České republiky**
se sídlem Orlická 4/2020, 130 00 Praha 3
IČ: 41197518, DIČ: CZ411975518
kterou zastupuje Ing. Aleš Zbožínek, MBA, ředitel Regionální pobočky Ostrava,
pobočky pro Moravskoslezský, Olomoucký a Zlínský kraj
bankovní spojení: GE Money Bank, a.s. pobočka Ostrava
číslo účtu: 30007-9122221734/0600
kontaktní osoba: [REDAKCE]

adresa pro doručování: VZP ČR, RP Ostrava, Sokolská třída 1/267, 702 00 Ostrava

dále jako „*nájemce*“ na straně druhé

t a k t o:

Článek I. Předmět nájmu

1. Pronajímatel je vlastníkem nemovitosti, tj. stavby č. p. 241 - stavba občanského vybavení, která je součástí pozemku parcelní číslo st. 300/2 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 417 m², zapsaném u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Nový Jičín, na listu vlastnictví číslo 3067 pro obec a katastrální území Frenštát pod Radhoštěm (dále také stavba č. p. 241).
2. Předmětem nájmu, upraveného touto nájemní smlouvou, jsou následující prostory sloužící podnikání v III. nadzemním podlaží stavby specifikované v článku I. odst. 1 této smlouvy, a to:

Vlastní prostory:

- místnost č. 3.13, o výměře podlahové plochy 16,00 m²,
- místnost č. 3.14, o výměře podlahové plochy 18,23 m².

Společné prostory:

- přístupové chodby, WC o výměře podlahové plochy 14,00 m².

3. Předmětem nájmu upraveného touto nájemní smlouvou jsou tedy vlastní prostory o celkové podlahové ploše 34,23 m², a dále společné prostory o celkové podlahové ploše 14,00 m², celkem tedy prostory sloužící podnikání o podlahové ploše 48,23 m² (dále předmět nájmu).

Článek II. Účel nájmu

1. Předmět nájmu bude výlučně užíván pro účely podnikatelské činnosti nájemce v souladu s jeho předmětem podnikání, tj. výlučně k zabezpečování *administrativních činností Klientského pracoviště VZP*.
2. Nájemce se zavazuje, že při své podnikatelské činnosti bude postupovat v souladu s právními předpisy a nebude z jeho strany docházet k jejich porušování.
3. Pronajímatel prohlašuje, že předmět nájmu je podle svého stavebně technického určení vhodný pro účel nájmu dle ustanovení článku II. odst. 1 této smlouvy a toto užívání odpovídá charakteru předmětu nájmu v souladu s obecně závaznými právními předpisy.
4. Nájemce nemá právo provozovat jinou činnost nebo změnit způsob či podmínky jejího výkonu, než jak to vyplývá ze sjednaného účelu nájmu v článku II. odst. 1 této smlouvy, pokud tato změna způsobí zhoršení poměrů v předmětu nájmu nebo by nad přiměřenou míru poškozovala pronajímatele nebo ostatní uživatele nemovité věci, ve které se předmět nájmu nachází.

Článek III. Doba trvání nájmu a skončení nájmu

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu **neurčitou**, s účinností od 01.11.2014.
2. Tato smlouva o nájmu prostor sloužících podnikání může být ukončena písemnou dohodou obou smluvních stran, a to ke kterémukoliv dohodnutému termínu.
3. Každá ze smluvních stran je oprávněna tuto nájemní smlouvu vypovědět bez uvedení důvodu, kdy výpovědní doba pak činní šest (6) měsíců, přičemž výpovědní doba začne běžet prvního dne měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně.
4. V souladu s § 2312 občanského zákoníku je výpovědní doba činí tři (3) měsíce, má-li smluvní strana k výpovědi vážný důvod a nájem v době výpovědi nebude trvat déle než pět (5) let.

Za vážný důvod na straně nájemce se rozumí:

- ztratí-li způsobilost k činnosti, k jejímuž výkonu je prostor sloužící podnikání pronajímán,
- přestane-li být najatý prostor z objektivních důvodů způsobilý k výkonu činnosti, k němuž byl určen, a pronajímatel nezajistí nájemci odpovídající náhradní prostor, nebo
- porušuje-li pronajímatel hrubě své povinnosti vůči nájemci.

Za vážný důvod na straně pronajímatele se rozumí:

- má-li být nemovitá věc, v níž se prostor sloužící podnikání nachází, odstraněna, anebo přestavována tak, že to brání dalšímu užívání prostoru, a pronajímatel to při uzavření smlouvy nemusel ani nemohl předvídat,
 - porušuje-li nájemce hrubě své povinnosti vůči pronajímateli, zejména tím, že přestože jej pronajímatel vyzval k nápravě, chová se nájemce v rozporu s článkem V. odst. 11 této smlouvy, nebo je po dobu delší než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného nebo služeb spojených s užíváním prostoru sloužícího podnikání.
5. V případě, že nájem trvá po dobu delší než pět (5) let a vzhledem ke všem okolnostem jedna ze smluvních stran nemohla předpokládat, že druhá smluvní strana nájem vypoví, je výpovědní doba vždy šest (6) měsíců.
 6. V případě, že se nájemce bude chovat v předmětu nájmu a v jeho bezprostředním okolí takovým způsobem, že bude docházet k jeho opotřebení nad obvyklou míru nebo bude hrozit jeho zničení, nebo

se nájemce bude v předmětu nájmu chovat v rozporu s dobrými mravy, zejména bude v předmětu nájmu popíjet alkohol, kouřit, křičet, chovat se vulgárně k třetím osobám apod., vyzve ho pronajímatel k neprodlené nápravě. Pokud nájemce bude i přes takovou výzvu pokračovat ve svém závadném chování, je pronajímatel oprávněn nájem ukončit. Výpovědní lhůta v tomto případě činí 2 měsíce. Stejně tak je pronajímatel oprávněn vypovědět nájem ve dvou měsíční výpovědní lhůtě v případě, že nájemce bude po dobu delší než dva měsíce v prodlení s placením nájemného nebo služeb spojených s užíváním prostoru sloužícího podnikání.

7. Vypovídaná strana má právo do uplynutí jednoho měsíce ode dne, kdy jí byla výpověď doručena, vznést proti výpovědi námitky v písemné formě. Vznese-li vypovídaná strana námitky včas, ale vypovídající strana do jednoho měsíce ode dne, kdy jí námitky byly doručeny, nevezme svou výpověď zpět, má vypovídaná strana právo žádat soud o přezkoumání oprávněnosti výpovědi, a to do dvou měsíců ode dne, kdy marně uplynula lhůta pro zpětvzetí výpovědi. Nevznese-li vypovídaná strana námitky včas, právo požádat o přezkoumání oprávněnosti výpovědi zaniká.
8. Vyklidí-li nájemce pronajaté prostory sloužící podnikání v souladu s výpovědí, považuje se výpověď za platnou a přijatou nájemcem bez námitek.
9. Ke dni ukončení nájemního vztahu je nájemce povinen vyklidit z předmětu nájmu všechny své věci a vyklizený jej předat pronajímateli včetně veškerého vybavení (movitých věcí), pokud byly tyto dány do užívání spolu s předmětem nájmu, a to ve stavu v jakém jej převzal, s přihlédnutím k běžnému opotřebení při řádném užívání a údržbě, případně s odborně provedenými, a tam, kde to vyžaduje stavební zákon, i zkolaudovanými úpravami, k nimž měl prokazatelný souhlas vlastníka, tedy pronajímatele. V této souvislosti se smluvní strany dohodly, že po skončení nájmu zajistí nájemce vymalování předmětu nájmu, a to na vlastní náklady. Při prodlení s vyklizením předmětu nájmu a jeho předáním pronajímateli se sjednává smluvní pokuta ve výši 1.500,- Kč denně, a to za každý den prodlení. Při prodlení s vyklizením a předáním předmětu nájmu pronajímateli delším než 30 pracovních dnů, je pronajímatel oprávněn - po předchozím upozornění - sám nebo prostřednictvím třetí osoby vyklizení předmětu nájmu provést na náklady a nebezpečí nájemce.

Článek IV.

Práva a povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel je povinen předmět nájmu předat nájemci ve stavu způsobilém ke smluvenému užívání nejpozději ke dni účinnosti této smlouvy. O předání a převzetí předmětu nájmu bude sepsán předávací protokol, který je nedílnou součástí této smlouvy jako příloha č. 2, ve kterém bude zachycen popis předmětu nájmu a dalších skutečností, ze kterých by kterákoliv ze smluvních stran mohla odvozovat nároky vůči druhé smluvní straně a tato skutečnost by byla nejasnou, kdyby nebyla uvedena v protokolu o předání a převzetí předmětu nájmu. V protokolu bude mimo jiné zaznamenán stav jakýchkoliv měřičů nainstalovaných přímo v pronajatých prostorách dle této smlouvy za účelem zaznamenávání spotřeby poskytovaných služeb a dodávek elektrické energie, plynu, vody apod., předání veškerých klíčů a předání veškerých technických nebo jiných instruktážních manuálů. Uvedený protokol bude podepsán pronajímatelem a nájemcem. S ohledem na skutečnost, že tato smlouva nahrazuje dosavadní nájemní smlouvu uzavřenou mezi pronajímatelem a nájemcem, nebude předávací protokol ke dni platnosti této smlouvy sepsán a při skončení nájmu se bude vycházet z původního předávacího protokolu.
2. Pronajímatel je povinen udržovat předmět nájmu jako svůj majetek ve stavu nebránícím možnosti řádného užívání nájemcem k ujednanému účelu. Za tímto účelem jsou pronajímatel nebo jiná jím pověřená osoba, oprávněni vstoupit do předmětu nájmu spolu s osobou oprávněnou jednat jménem nájemce nebo přímo s nájemcem v pracovních dnech v běžných provozních hodinách nájemce, a to za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy, jakož i provádění údržby, nutných oprav, či provádění kontroly elektrického, plynového, vodovodního a dalšího vedení, jestliže je toho zapotřebí. Současně je pronajímatel oprávněn vstoupit do předmětu této smlouvy ve výjimečných případech i mimo výše stanovenou dobu bez doprovodu nájemce nebo jím pověřené osoby, jestliže to vyžaduje náhle vzniklý havarijný stav či jiná podobná skutečnost. O tomto musí pronajímatel nájemce neprodleně uvědomit ihned po takovémto vstupu do předmětu nájmu, jestliže nebylo možno nájemce informovat předem. V této souvislosti bere nájemce na vědomí, že pronajímatel bude mít v držení v zapečetěné

obálce náhradní klíče k prostorům, které jsou předmětem nájmu. Nájemce není oprávněn provést bez souhlasu pronajímatele výměnu zámku.

3. Pronajímatel je povinen zajistit řádný a nerušený výkon nájemních práv nájemce po celou dobu nájemního vztahu, a to zejména tak, aby bylo možno dosáhnout jak účelu této smlouvy, tak i účelu užívání předmětu této smlouvy. V této souvislosti se pronajímatel zavazuje zajistit úklid a čistotu společných prostor touto smlouvou pronajatých.
4. Pronajímatel je povinen mít sjednáno pojištění stavby č. p. 241 proti živelným pohromám, a toto pojištění udržovat po celou dobu nájemního vztahu.
5. Pronajímatel se zavazuje sdělit nájemci (kontaktní osobě nájemce uvedené v záhlaví smlouvy) nejméně dva (2) dny předem nutnost oprav, které je povinen provést pronajímatel, při nichž by mohlo být zasaženo do činnosti nájemce.

Článek V. Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce je oprávněn užívat prostory sloužící podnikání včetně společných prostor v rozsahu a k účelu dle této smlouvy, a to po celou dobu nájemního vztahu.
2. Nájemce je povinen hradit nájemné a plnění spojená s užíváním předmětu nájmu, a to dle dále uvedených ustanovení této smlouvy. Dále je nájemce povinen hradit příslušné televizní a rozhlasové poplatky za přístroje instalované v pronajatých prostorách a to přímo, nikoliv prostřednictvím pronajímatele.
3. Nájemce se zavazuje zdržet se jakýchkoliv jednání, která by rušila nebo mohla rušit výkon ostatních užívacích a nájemních práv ve stavbě č. p. 241, v níž se nachází předmět nájmu. Zejména se pak zdrží jakýchkoliv rušivých a hlasitých projevů v souvislosti se svou činností, bude se snažit jednat tak, aby výkon ostatních nájemních a užívacích práv nebyl rušen nebo mohl být rušen jen minimálně a v nezbytné míře. Jakékoliv zasahování do nájemních, užívacích a vlastnických práv ostatních osob ve stavbě č. p. 241, v níž se nachází předmět nájmu, je nepřijatelné.
4. Nájemce je povinen předmět nájmu řádně užívat jako řádný hospodář v souladu s dohodnutým účelem. Nájemce je povinen provádět a hradit sám na vlastní účet náklady spojené s běžnou údržbou předmětu nájmu, včetně malování místností dle potřeby nájemce. V této souvislosti se obě smluvní strany dohodly, že nájemce si bude na své náklady v rámci běžné údržby předmětu nájmu zajišťovat následující drobné opravy, které jsou spojeny s každodenním užíváním předmětu nájmu:
 - opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin a výměny prahů a lišt,
 - opravy jednotlivých částí oken a dveří a jejich součástí a výměny zámků, kování, klik, rolet a žaluzií,
 - výměny elektrických koncových zařízení a rozvodných zařízení, zejména vypínačů, zásuvek, jističů, zásuvek rozvodů datových sítí, výměny zdrojů světla v osvětlovacích tělesech,
 - za drobné opravy se dále považují opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, mísících baterií, ohřívačů vody, umyvadel, van, výlevek, dřezů, splachovačů, vaříčů, infrazářičů, kuchyňských linek, vestavěných a přistavěných skříní (pokud jsou tyto v pronajatém prostoru),
 - opravy uzavíracích armatur na rozvodech vody, výměny sifonů,
 - podle výše nákladu se za drobné opravy považují další opravy pronajatých prostor a jejich vybavení a výměny součástí jednotlivých předmětů tohoto vybavení, které nejsou výše uvedeny, jestliže náklad na jednu opravu nepřesáhne částku 2.000,- Kč. Provádí-li se na téže věci několik oprav, které spolu souvisejí a časově na sebe navazují, je rozhodující součet nákladů na související opravy,
 - náklady spojené s běžnou údržbou jsou náklady na udržování a čištění pronajatých prostor, které se provádějí obvykle při delším užívání. Jsou jimi zejména pravidelné prohlídky a čištění předmětů uvedených v předchozích odstavcích, malování, včetně opravy omítek, tapetování a čištění podlah

včetně podlahových krytin, obkladů stěn, čištění zanesených odpadů až ke stupačce a vnitřní nátěry.

V této souvislosti se nájemce zavazuje, že v případě, kdy dojde z jeho strany k poškození nebo zničení předmětu nájmu, uhradí vzniklou škodu nebo uvede předmět nájmu do původního stavu.

5. Ostatní údržbu a nezbytné opravy předmětu nájmu provádí pronajímatel. V této souvislosti je nájemce povinen pronajímateli oznámit řádně a včas vady předmětu nájmu, a to nejpozději do 24 hodin od jejich zjištění v písemné formě, jinak odpovídá za škodu, která pronajímateli nesplněním této povinnosti vznikne. Pronajímatel je povinen vady odstranit do sedmi (7) pracovních dnů ode dne jejich písemného oznámení nájemcem, pokud v uvedené lhůtě lze vadu odstranit.
6. Nájemce je povinen v souvislosti s ujednáními v předchozích odstavcích tohoto článku smlouvy počínat si tak, aby nedošlo ke vzniku požáru nebo jiné škodné události a dodržovat všechna bezpečnostní opatření, která jsou dána obecně závaznými předpisy, hygienickými, ekologickými, protipožárními a bezpečnostními předpisy. Z tohoto důvodu nese odpovědnost za jejich případné porušení. S těmito předpisy seznámí všechny své zaměstnance.
7. Nájemce je povinen řádně plnit povinnosti uložené mu obecně platnými předpisy na úseku požární ochrany (PO) a na úseku bezpečnosti a ochrany zdraví při práci (BOZP) v jím užívaných prostorách nájmu. Nájemce je povinen si shora uvedené povinnosti zajišťovat sám a na své náklady. Z tohoto důvodu nese odpovědnost za jejich případné porušení
8. Nájemce zajišťuje a hradí pravidelné revize svých elektrických, popř. jiných speciálních zařízení umístěných v pronajatých prostorách na svůj náklad, včetně odstraňování zjištěných závad. Nájemce rovněž provádí kontrolu stavu pronajatých prostor z hlediska protipožární prevence a bezpečnosti práce.
9. Nájemce bere na vědomí, že jakékoliv jeho finanční či jiné problémy, na základě kterých nebude případně po přechodnou dobu užívat prostory sloužící podnikání, nemají za následek přerušení či zrušení povinnosti platit nájemné podle této smlouvy.
10. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli přístup do předmětu nájmu pronajatých prostor rovněž k jejich předvedení možným zájemcům o další pronájem předmětu nájmu či koupi stavby č. p. 241, a to za podmínek obdobných jako je uvedeno v článku IV. odst. 2 této smlouvy.
11. Nájemce může stavbu č. p. 241, kde se nachází předmět nájmu, opatřit se souhlasem pronajímatele v přiměřeném rozsahu a stejným, případně obdobným způsobem jako u ostatních nájemců štíty, návěstními a podobnými znameními. Pronajímatel může souhlas odmítnout, má-li pro to vážný důvod.

Článek VI. Podnájem

1. Nájemce je oprávněn přenechat předmět nájmu nebo jeho část do podnájem třetím osobám, pokud s tím pronajímatel vysloví souhlas. Souhlas pronajímatele vyžaduje písemnou formu.
2. Přenechá-li nájemce třetí osobě předmět nájmu nebo jeho část bez souhlasu pronajímatele, považuje se to za hrubé porušení povinností nájemce způsobující pronajímateli vážnější újmu. V takovém případě je pronajímatel oprávněn nájemní smlouvu vypovědět.
3. Nájemce ručí za veškeré jednání každého svého podnájemníka či těch, kterým předmět nájmu nebo jeho část přenechal k užívání, pokud je toto jednání v úzké souvislosti s užíváním předmětu nájmu a vede k jeho poškození, jako by je způsobil on sám.

Článek VII. Stavební a jiné úpravy

1. Nájemce není oprávněn provádět v předmětu nájmu bez písemného souhlasu pronajímatele jakékoliv stavební úpravy (změnu pronajaté věci). Součástí souhlasu je i výslovná specifikace těchto úprav, a to dle jejich popisu a seznamu tak, jak je tento pronajímateli předložen v žádosti nájemce. V souvislosti s těmito úpravami či opravami bude mezi smluvními stranami uzavřena písemná dohoda, zejména o poměru finančního zatížení obou smluvních stran.
2. Ve sporném případě se má za to, že souhlasu vyžadují veškeré změny zasahující do stavební a architektonické podstaty předmětu nájmu, podstatně měnící předmět nájmu, či pevná instalace jakýchkoliv zařízení, jakož i veškeré zásahy do elektrického, plynového, vodovodního a dalšího vedení.
3. Ke stavebním úpravám a jiným podstatným změnám v předmětu nájmu prováděných pronajímatelem, je potřeba udělení písemného souhlasu nájemce. Takto prováděné opravy pronajímatelem mohou být vykonány jen z vážných důvodů. Provádí-li pronajímatel takové úpravy na příkaz příslušného orgánu státní správy, je nájemce povinen jejich provedení umožnit, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.
4. V návaznosti na ujednání obsažené v článku VII. odst. 1 a 2 této smlouvy se pronajímatel a nájemce dohodli, že veškerá technická zhodnocení, která budou nájemcem provedena v souladu s touto smlouvou, je nájemce oprávněn odepisovat v souladu s platnými právními předpisy, když pronajímatel se zavazuje, že nezvýší o tyto výdaje vstupní cenu pronajatého majetku.
5. Nedohodnou-li se strany této smlouvy jinak, je nájemce povinen po skončení nájemního vztahu odevzdat předmět nájmu v takovém stavu, v jakém mu byl předán při zohlednění běžného opotřebení a odstranit veškeré změny a úpravy, které byly provedeny bez souhlasu pronajímatele. U změn na předmětu nájmu, které byly provedeny se souhlasem pronajímatele, může nájemce požadovat na pronajímateli náhradu odpovídající zvýšení hodnoty pronajatých prostor sloužících podnikání, pokud při vydání souhlasu k těmto úpravám podle článku VII. odst. 1. této smlouvy nebylo dohodnuto jinak. Odchylka od tohoto ustanovení je možná dohodou smluvních stran.

Článek VIII. Nájemné

1. V souladu s ustanovením článku V. odst. 2 této nájemní smlouvy je nájemce povinen platit pronajímateli nájemné.
2. Pronajímatel a nájemce dle této smlouvy se dohodli na smluvní výši stanoveného nájemného, a to následovně:

Vlastní prostory: 1 450,37 Kč za 1 m²/rok
Společné prostory: 1 208,38 Kč za 1 m²/rok

Vlastní prostory: 34,23 m² x 1 450,37 = 49 646,00 Kč
Společné prostory: 14,00 m² x 1 208,38 = 16 917,50 Kč

Nájemné za celý předmět nájmu tak činní částku zaokrouhleně 66 563,50 Kč (slovy: šedesát šest tisíc pět set šedesát tři korun a padesát haléřů českých) ročně. Nájemné na jedno čtvrtletí tak činí částku 16 640,88 Kč (slovy: šestnáct tisíc šest set čtyřicet korun a osmdesát osm haléřů).

3. Nájemné dle ustanovení článku VIII. odst. 2 této smlouvy bude hrazeno čtvrtletně ve výši **16 640,88 Kč**, a to vždy nejpozději do 10. dne prvního měsíce čtvrtletí předem, na číslo účtu pronajímatele vedený u [redacted] **číslo účtu:** [redacted] První splátku nájemného je tak nájemce povinen zaplatit nejpozději do 10.11.2014.

Zaplacením se rozumí připsáním příslušné částky odpovídající měsíčnímu nájemnému na výše uvedený účet pronajímatele, nebo dnem složení odpovídající částky v hotovosti k rukám pronajímatele, nebo jím pověřené osoby, a to na základě splátkového kalendáře - daňové dokladu, který je nedílnou součástí této smlouvy. Splátkový kalendář bude vždy vystavován na období kalendářního roku.

4. Smluvní strany se dohodly, že v případě, že se nájemce stane plátcem DPH nebo přestane být plátcem DPH je povinen tuto skutečnost neprodleně oznámit pronajímateli a to nejpozději do pěti pracovních dnů od data změny z neplátce DPH na plátce DPH nebo z plátce DPH na neplátce DPH. V případě, že tuto svoji povinnost nesplní, je pronajímatel oprávněn požadovat po nájemci náhradu všech škod, které mu tímto vzniknou, a to včetně z toho důvodu vyměřených penále správcem daně.
5. Nájemce je povinen uhradit pronajímateli při prodlení s úhradou nájemného nebo služeb spojených s nájmem smluvní úrok z prodlení ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý den prodlení až do zaplacení.
6. Smluvní strany se dohodly a berou tedy na vědomí, že výše nájemného se nebude po dobu trvání nájmu v roce 2014 měnit, následně v dalších letech se bude v průběhu užívání měnit v závislosti na možném pohybu cen souvisejícím s mírou inflace, a to jednostranným zvýšením nájemného, které bude nájemci písemně oznámeno, a to nejpozději do 31.03. příslušného kalendářního roku, pokud nebude mezi smluvními stranami dohodnuto jinak. Případná změna výše nájemného pro rok 2015 a následující roky pronájmu v návaznosti na míru inflace se upraví tak, že nájemné bude zvýšeno o procenta oficiálně stanovené výše inflace v rámci ČR, uveřejněné příslušnými státními orgány za předchozí rok. Takto zvýšená sazba nájemného pak platí od 01.04. příslušného kalendářního roku a trvá po celý následný rok nájmu.
7. Pro případ, že bude v době platnosti této smlouvy zavedena jako zákonný platební prostředek evropská měnová jednotka Euro, je povinen nájemce ode dne zavedení nové evropské měnové jednotky (Euro) hradit své závazky v této měně, jako jediným zákonným platebním prostředkem. Současně je třeba vzít v úvahu převáděcí kurs stanovený zákonem k danému dni a totéž platí pro nárokové úroky.

Článek IX.

Služby spojené s užíváním předmětu nájmu

Nájemce je povinen hradit cenu služeb spojených s užíváním předmětu nájmu (za dodávky energií, vodného a stočného atd.) na základě **Smlouvy o zajišťování služeb a přeúčtování dodávek energií v souvislosti s užíváním prostor sloužících podnikání** uzavřené se společností DOFRA, s.r.o., IČ: 465 77 998, se sídlem Frenštát pod Radhoštěm, Rožnovská 241, PSČ 744 01, tel: [REDAKCE] která je pověřená smlouvou k výkonu správce, a to na bankovní účet společnosti DOFRA, s.r.o. vedený u [REDAKCE] a za podmínek sjednaných ve Smlouvě o zajišťování služeb a přeúčtování dodávek energií v souvislosti s užíváním prostor sloužících podnikání.

Článek X.

Pojištění a odpovědnost za škodu

1. Pronajímatel je povinen uzavřít pouze pojistku vztahující se na škody způsobující poškození nemovitosti, tedy pojistit stavbu č. p. 241 (pojištění proti živelným pohromám). Pronajímatel neodpovídá za jakékoliv jiné škody, zejména za škody na vnesených věcech a není povinen uzavírat v tomto smyslu žádné pojistné smlouvy.
2. Nájemce je povinen sjednat příslušnou pojistnou smlouvu, dle které budou pojištěny věci vnesené a dle které bude nájemce pojištěn z titulu své odpovědnosti z provozu. Pronajímatel tedy neodpovídá třetím osobám ani nájemci za škody na věcech vnesených či odložených v předmětu nájmu.
3. Dojde-li k poškození, zničení nebo nadměrnému opotřebení předmětu nájmu, nebo jeho příslušenství a součástí, odpovídá nájemce za škodu, a to i za škodu způsobenou osobami, kterým umožnil k předmětu nájmu přístup.

4. Nájemce je povinen pronajímateli bez zbytečného odkladu hlásit škody na majetku v pronajatém prostoru. Nájemce se zavazuje bez zbytečného odkladu odstranit závadný stav a vzniklou škodu nahradit. Nájemce odpovídá v pronajatých prostorách za bezpečnost svých zaměstnanců.

Článek XI. Závěrečná ujednání

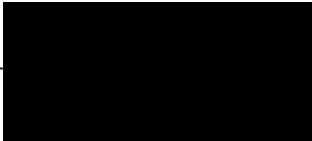
1. Veškeré změny této nájemní smlouvy je nutno učinit v písemné formě s podpisy obou smluvních stran na téže listině.
2. V případě, že některé ustanovení této smlouvy je nebo se stane neúčinné, zůstávají ostatní ustanovení této smlouvy účinná. Strany se zavazují nahradit neúčinné ustanovení této smlouvy ustanovením jiným, účinným, které svým obsahem a smyslem odpovídá nejlépe obsahu a smyslu ustanovení původního, neúčinného.
3. Smluvní strany se dohodly, že v rámci uplatňování práv a povinností vyplývajících z této smlouvy nebo ze zákona, neuplatní ve vztahu mezi sebou ustanovení § 2315 občanského zákoníku (náhrada za převzetí zákaznické základny), čímž smluvně vyloučí aplikaci uvedeného zákonného ustanovení.
4. Veškeré písemné projevy budou smluvní partneři doručovat poštou jako doporučenou zásilku, a to na adresy smluvních stran uvedených v záhlaví této smlouvy. Tím není vyloučena možnost doručení osobního. Účastníci se zavazují o této smlouvě zachovávat diskrétní mlčenlivost a nesdělovat údaje z této smlouvy třetím osobám.
5. Smluvní strany se dohodly, že tato smlouva o nájmu prostor sloužícího podnikání nahrazuje dosavadní smlouvu o nájmu nebytových prostor ze dne 21.08.2002. Tím není dotčena povinnost smluvních stran vypořádat si vzájemné závazky vzniklé z výše uvedené smlouvy o nájmu nebytových prostor.
6. Tato smlouva se vyhotovuje ve čtyřech vyhotoveních s platností originálu, přičemž pronajímatel i nájemce obdrží dvě vyhotovení.
7. Účastníci po přečtení této smlouvy prohlašují a svými podpisy potvrzují, že obsahu této smlouvy plně porozuměli, že tato smlouva je skutečným projevem jejich vůle svobodné, volné a vážné a omylu prosté, že není uzavírána v tísní a že vychází z pravdivých skutečností známých smluvním stranám ke dni jejího podpisu.
8. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti ke dni 01.11.2014.

Ve Frenštátě pod Radhoštěm, dne 01.11.2014.

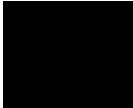

Přílohy:

1. plná moc

Za pronajímatele:


v z. JUDr. Stanislav Janák
na základě plné moci ze dne 06.01.2014

Za nájemce:



Ing. Aleš Zbožínek, MBA
ředitel Regionální pobočky Ostrava
pobočky pro Moravskoslezský,
Olomoucký a Zlínský kraj

PLNÁ MOC

Já, níže podepsaný, Ing. Karel Dobeš, nar. [REDACTED]

zmocňuji pána JUDr. Stanislava Janáka, nar. [REDACTED]

k zastupování při uzavírání nájemních smluv včetně dodatků k nim a při ukončování nájemních smluv, na základě kterých jsou pronajímány prostory sloužící podnikání a dále obytné prostory pro účely bydlení, a to v níže uvedených nemovitostech:

- stavba č. p. 240 - objekt občanské vybavenosti, která je součástí pozemku parcelní číslo st. 300/1 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 1021 m², zapsaném u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Nový Jičín, na listu vlastnictví číslo 3067 pro obec a katastrální území Frenštát pod Radhoštěm,
- stavba č. p. 241 - stavba občanského vybavení, která je součástí pozemku parcelní číslo st. 300/2 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 417 m², zapsaném u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Nový Jičín, na listu vlastnictví číslo 3067 pro obec a katastrální území Frenštát pod Radhoštěm,
- stavba č. p. 1138 - bytový dům, která je součástí pozemku parcelní číslo st. 1165 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 357 m², zapsaném u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Nový Jičín, na listu vlastnictví číslo 6505 pro obec a katastrální území Frenštát pod Radhoštěm, a ve které se nacházejí bytové jednotky číslo 1138/1, číslo 1138/2, číslo 1138/3, číslo 1138/4, číslo 1138/5, číslo 1138/6, číslo 1138/7 a číslo 1138/8, všechny bytové jednotky zapsané u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Nový Jičín, na listu vlastnictví číslo 6506 pro obec a katastrální území Frenštát pod Radhoštěm.

Ve Frenštátě pod Radhoštěm, dne 06.01.2014.

[REDACTED]
Ing. Karel Dobeš

Přijímám zmocnění ve stejném rozsahu.

Ve Frenštátě pod Radhoštěm, dne 06.01.2014.

[REDACTED]