

Smlouva o nájmu prostor BV/1/2019

Níže uvedeného dne, měsíce a roku byla mezi smluvními stranami uzavřena podle ustanovení § 2201 a následujících zákona č. 89/2012 Sb. občanský zákoník v platném znění, nájemní smlouva tohoto znění:
(dále jen „smlouva“)

Smluvní strany

Pronajímatel:

Dům zdraví Mikulov, s.r.o.

se sídlem: Svobody 220/2, 692 01 Mikulov

zastoupená: Ing. Josefem Halouzkou, jednatelem

IČO: 46979557

DIČ: CZ46979557

bankovní spojení: KB a. s., pobočka Mikulov

číslo účtu: 107-7544190297/0100

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem
v Brně, oddíl C, vložka 8000

(dále jen „pronajímatel“)

a

Nájemce:

Všeobecná zdravotní pojišťovna České republiky

se sídlem Orlická 4/2010, 130 00 Praha 3

zastoupená Ing. Zdeňkem Kabátkem, ředitelem VZP ČR

k podpisu smlouvy je pověřena Zdeňka Crhová, ředitelka

ekonomického odboru pověřená řízením Regionální pobočky

Brno, pobočky pro Jihomoravský kraj a Kraj Vysočina

IČO: 411 97 518

DIČ: CZ41197518

bankovní spojení: Česká národní banka, Na Příkopě 28,
115 03 Praha 1

číslo účtu: 1110209651/0710

Korespondenční adresa: Benešova 10, 659 14 Brno

(dále jen „nájemce“)

I.

Úvodní ustanovení

Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem budovy, nemovitosti Polikliniky (dále jen „dům“) na adrese Svobody 220/2, 692 01 Mikulov, tato nemovitost je zapsána na LV č. 2195 pro obec a katastrální území Mikulov.

II. Předmět a účel nájmu

1. Pronajímatel přenechává nájemci v tomto domě do užívání část prostor sloužící podnikání specifikovaných a vymezených mezi stranami této smlouvy o celkové výměře 31,32 m², (dále jen „prostor“) viz. příloha č.1 smlouvy – půdorys 1.NP.

OZN.	Název místnosti	Plocha m ²
125	Chodba – vstupní hala (společné prostory)	7,0
126	VZP- kancelář	13,8
127	VZP – denní místnost	10,52
CELKEM		31,32

2. Pronajímatel přenechává uvedený prostor nájemci do užívání za účelem užívání výhradně k těmto činnostem: umístění úřadovny Všeobecné zdravotní pojišťovny České republiky.

III. Nájemné a úhrada za služby

1. Nájemce se zavazuje platit za užívání prostoru sloužícího podnikání pronajímateli nájemné 2.200 Kč za 1m²/rok.

Roční nájemné celkem	68.904,- Kč
Měsíční nájemné	5.742,- Kč

Další platby – zálohy na služby:

1. teplo	12.456,- Kč ročně,	1.038,- Kč měsíčně
2. vodné a stočné	1.680,- Kč ročně,	140,- Kč měsíčně
3. elektřina	6.264,- Kč ročně,	522,- Kč měsíčně
4. odpad	840,- Kč ročně,	70,- Kč měsíčně
5. úklid	8.400,- Kč ročně,	700,- Kč měsíčně

Celkem služby měsíčně včetně DPH:	2.470,- Kč
-----------------------------------	------------

Roční nájemné se zálohami za služby celkem	98.544,- Kč
Měsíční nájemné se zálohami za služby	8.212,- Kč

a) nájemné

I. Nájemné bude placeno pravidelně, měsíčně, na základě vystavené faktury pronajímatelem se splatností 30 kalendářních dnů od data doručení faktury na korespondenční adresu nájemce v částce rovnající se výši měsíčního nájemného se zálohami za služby.

II. Pronajímatel je oprávněn počínaje dnem 1. 1. 2020 jednostranně každoročně vždy k 1.1.zvyšovat výši nájemného o procentuální míru celkové roční inflace v České republice, vyhlášenou Českým statistickým úřadem. Zvýšení nájemného se bude počítat z částky 5.742,- Kč nájemného měsíčně a další zvýšení nájemného bude vypočteno z částky 5.742,- Kč navýšené o příslušnou míru inflace, stanovenou při předchozím zvýšení. Zvýšení nájemného pronajímatel písemně oznámí Nájemci do 31. března běžného roku. Nedoplatek za zvýšené nájemné za měsíce leden až březen je splatné spolu

s nájemným nejdříve splatným po doručení oznámení pronajímatele o zvýšení nájemného.

III. S ohledem na § 56a odst. 2 zák. č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů je nájem prostoru dle této smlouvy osvobozen od daně z přidané hodnoty.

b) náklady na vytápění prostor:

Náklady na vytápění prostor budou vyúčtovány na základě skutečnosti na m² pronajaté plochy nájemcem vždy do 3 měsíce od účetní závěrky za kalendářní rok pronajímatelem.

c) náklady na vodu a stočné:

Náklady za spotřebovanou studenou vodu a stočné budou vyúčtovány na základě skutečnosti na m² pronajaté plochy nájemcem vždy do 3 měsíce od účetní závěrky za kalendářní rok pronajímatelem.

d) náklady na elektrickou energii:

Náklady na spotřebovanou elektrickou energii budou vyúčtovány na základě skutečnosti na m² pronajaté plochy nájemcem vždy do 3 měsíce od účetní závěrky za kalendářní rok Pronajímatelem.

e) náklady na likvidaci a odvoz komunálního odpadu:

Náklady na likvidaci a odvoz komunálního odpadu budou vyúčtovány na základě skutečnosti na m² pronajaté plochy nájemcem vždy do 3 měsíce od účetní závěrky za kalendářní rok pronajímatelem.

f) náklady na úklid

Náklady na úklid pronajatých prostor budou vyúčtovány na základě skutečnosti na m² pronajaté plochy nájemcem vždy do 3 měsíce od účetní závěrky za kalendářní rok pronajímatelem.

g) rekapitulace:

- I. Nájemné z prostor a zálohu na služby bude nájemce platit bezhotovostními převody ve prospěch účtu Pronajímatele, který je veden u KB a. s., pobočka Mikulov, pod č. účtu 107-7544190297/0100.
- II. Smluvní strany berou na vědomí, že peněžitý závazek placený prostřednictvím banky je splněn připsáním placené finanční částky na účet pronajímatele u jeho banky.
- III. Pronajímatel se zavazuje, že náklady na služby, jejichž poskytování je s nájmem prostoru sloužícího podnikání spojeno, nájemci vyúčtuje ve lhůtách stanovených příslušnými právními předpisy.
- IV. Nájemce se zavazuje, že případný nedoplatek na těchto nákladech zaplatí Pronajímateli bez zbytečného odkladu, nejpozději ve lhůtě do patnácti dnů od doručení jejich vyúčtování.
- V. Pronajímatel se zavazuje, že případný přeplatek na úhradách těchto nákladů Nájemci zaplatí bez zbytečného odkladu, nejpozději ve lhůtě do patnácti dnů po provedení jejich vyúčtování.
- VI. Pokud by nájemce mohl prostor užívat omezeně jen proto, že pronajímatel neplní své povinnosti z této smlouvy nebo povinnosti stanovené zákonem, má nájemce nárok na poměrnou slevu z nájemného.

IV.

Práva a povinnosti pronajímatele a nájemce

1. Nájemce nese ze svého veškeré náklady na eventuální stavební úpravy prostor, které jsou třeba pro zajištění využití prostor dle této smlouvy, tj. zejména změna užívání v souladu se stavebním povolením nebo technické potřeby pro technologie umístěné v prostorách, nebo dle jiných potřeb. K veškerým úpravám, ať již stavebním nebo při změně užívání je bezpodmínečně nutné vyžádat si předchozí písemný souhlas pronajímatele.

2. K veškerým úpravám, ať již stavebním nebo při změně užívání, je bezpodmínečně nutné vyžádat si předchozí písemný souhlas pronajímatele a to formou dodatku k této smlouvě. Nájemcem vynaložené náklady na pronajímatelem písemně povolené úpravy jsou věcným plněním nájemního vedle sjednaného finančního nájemného, tzn., že při ukončení nájemního vztahu nemá nájemce právo na úhradu nákladů, které vynaložil na zhodnocení předmětu nájmu, pokud se strany písemně nedohodnou jinak.
3. Pronajímatel souhlasí s tím, aby takto odsouhlasené technické zhodnocení odepisoval nájemce.
4. Nájemce je oprávněn užívat prostory pouze v rozsahu a k účelu dohodnutém v této smlouvě.
5. Nájemce bude v pronajatých prostorech provozovat činnosti spojené s jeho administrativní činností.
6. Nájemce je povinen hradit náklady spojené s běžným udržováním a drobnými opravami prostor. Přitom si strany ujednaly, že za tyto náklady pro účel této smlouvy považují náklady ve smyslu ustanovení nařízení vlády č. 308/2015 Sb. v platném znění.
7. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má pronajímatel provést, a umožnit mu provedení těchto i jiných nezbytných oprav, jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním povinnosti vznikla.
8. Nájemce není oprávněn přenechat pronajaté prostory, nebo jejich části do podnájmu třetí osobě.
9. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli prohlídku technického stavu prostor alespoň jednou za tři měsíce.
10. Nájemce se zavazuje, že provedením vhodných technických a organizačních opatření, realizovaných podle zákona č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění jeho změn a doplňků, zajistí na své náklady přiměřenou ochranu prostor před vznikem požáru.
11. Při skončení nájmu je nájemce povinen vrátit prostory ve stavu v jakém je převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání. Předání a převzetí prostor při zahájení i při ukončení nájmu bude provedeno za účasti obou smluvních stran. O předání a převzetí prostor bude pořízen písemný protokol, ve kterém bude podrobně zachycen technický stav prostor.
12. 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.
13. Pronajímatel se zavazuje zabezpečit likvidaci komunálního odpadu, úklid a čistotu společných pronajatých prostorů.
14. Pronajímatel je povinen uzavřít pojistnou smlouvu, vztahující se na škody způsobené živelnou pohromou na předmětu nájmu. Za jiné škody pronajímatel neodpovídá a není povinen v tomto smyslu uzavřít jinou pojistnou smlouvu. Zejména není pronajímatel povinen pojišťovat věci ve vlastnictví nájemce.
15. Pronajímatel souhlasí, aby nájemce byl registrován u správce telekomunikačních služeb jako majitel telefonní stanice.

V.**Smluvní pokuty a poplatky z prodlení**

1. Nájemce se zavazuje, že v případě prodlení s úhradou nájemného zaplatí pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,05 % (slovy: *pět setin procenta*) z dlužné částky za každý den prodlení.
2. Nájemce se zavazuje, že v případě prodlení s úhradou za služby včetně eventuálního nedoplatku za vyúčtování služeb, jejichž poskytování je s nájmem spojeno delším než 5 dní, zaplatí pronajímateli poplatek z prodlení *ve výši 0,1 % z dlužné částky za každý den prodlení*, nejméně však 10,- Kč za každý i započatý měsíc prodlení.
3. Zaplacením smluvní pokuty není dotčen nárok pronajímatele na zákonný úrok z prodlení dle § 1970 občanského zákoníku.
4. Pronajímatel se zavazuje, že v případě prodlení s vrácením přeplatku na úhradách za služby, jejichž poskytování je s nájmem spojeno delším než 5 dní, zaplatí nájemci poplatek z prodlení *ve výši 0,1 % z dlužné částky za každý den prodlení*, nejméně však 10,- Kč za každý i započatý měsíc prodlení.
5. Lhůta splatnosti smluvní pokuty byla ujednána v délce patnácti dnů od doručení vyúčtování smluvní pokuty druhé smluvní straně. V pochybnostech se má za to, že vyúčtování smluvní pokuty bylo doručeno třetího pracovního dne po jejím odeslání.

VI.**Zahájení a skončení nájmu prostor**

1. Nájem prostor se sjednává na dobu neurčitou a to od 1. 6. 2019.
2. Tato nájemní smlouva ukončuje nájemní smlouvu ze dne 15. 3. 2010 včetně všech příloh a dává do souladu vztah mezi pronajímatelem a nájemcem dle občanského zákoníku č.89/2012 Sb. v platném znění.
3. Předmět nájmu byl nájemci již předán a nájemní vztah se podpisem této smlouvy nepřerušuje.
4. Skončení nájmu se řídí ustanoveními § 2312 až 2314 občanského zákoníku.
5. Smluvní strany mohou písemně ukončit smluvní vztah dohodou.
6. V případě zániku nájmu je nájemce povinen prostory vyklidit a vyklizené předat pronajímateli bez zbytečného odkladu. Pro případ, že nájemce nevyklidí předmět nájmu následující den po skončení nájemního vztahu, pak se smluvní strany dohodly na tom, že nájemce uhradí pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1000,-Kč za každý i započatý den prodlení s vyklizením předmětu nájmu.
Pro případ, že nájemce nevyklidí předmět nájmu do 10 dnů po skončení nájemního vztahu, uděluje nájemce pronajímateli přímo touto smlouvou plnou moc k tomu, aby do předmětu nájmu vstoupil a na náklady a nebezpečí nájemce předmět nájmu vyklidil. Věci patřící nájemci nebo jiným osobám má právo pronajímatel nechat uskladnit na náklady a nebezpečí Nájemce.
7. Smluvní strany výslovně vylučují aplikaci ustanovení § 2315 občanského zákoníku, tzn. že nájemce nemá právo na náhradu za výhodu pronajímatele nebo nového nájemce, kterou získali převzetím zákaznické základny vybudované vypovězeným nájemcem.

VII.

Uveřejnění Smlouvy

1. Smluvní strany jsou si plně vědomy zákonné povinnosti od 1. 7. 2016 uveřejnit dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv) tuto Smlouvu včetně všech případných dohod, kterými se tato Smlouva doplňuje, mění, nahrazuje nebo ruší, a to prostřednictvím registru smluv. Uveřejněním Smlouvy dle tohoto odstavce se rozumí vložení elektronického obrazu textového obsahu Smlouvy v otevřeném a strojově čitelném formátu a rovněž metadat podle § 5 odst. 5 zákona o registru smluv do registru smluv.
2. Smluvní strany se dohodly, že tuto Smlouvu zašle správci registru smluv k uveřejnění prostřednictvím registru smluv nájemce. Notifikace správce registru smluv o uveřejnění Smlouvy bude zaslána pronajímateli na email pověřené osoby pronajímatele – jednatel společnosti Ing. Josef Halouzka, email: [REDACTED]. Pronajímatel je povinen zkontrolovat, že tato Smlouva včetně všech příloh a metadat byla řádně v registru smluv uveřejněna. V případě, že pronajímatel zjistí jakékoli nepřesnosti či nedostatky, je povinen neprodleně o nich písemně informovat nájemce. Postup uvedený v tomto odstavci se smluvní strany zavazují dodržovat i v případě uzavření jakýchkoli dalších dohod, kterými se tato Smlouva bude případně doplňovat, měnit, nahrazovat.

VIII.

Bezpečnost a ochrana zdraví při práci

1. Pravidla pro organizace bezpečnosti a zdraví při práci jsou upravena zejména zákonem č. 262/2006 Sb., zákoníkem práce a zákonem č. 309/2006 Sb., kterým se upravují další požadavky bezpečnosti a ochrany zdraví při práci v pracovněprávních vztazích a o zajištění bezpečnosti a ochrany zdraví při činnosti nebo poskytování služeb mimo pracovněprávní vztahy.
2. Smluvní strany jsou povinny se vzájemně písemně informovat o rizicích, která se týkají výkonu práce a o přijatých opatřeních k ochraně před jejich působením. Informace budou předávány neprodleně po zjištění a vyhodnocení rizik.
3. Smluvní strany se dohodly, že osobou pověřenou ke koordinaci provádění opatření k ochraně, bezpečnosti a zdraví zaměstnanců v souladu s § 101 odst. 3 zákoníku práce pro společné pracoviště v objektu uvedeném v Článku I. této smlouvy je pronajímatel, zastoupený osobou jednatele, který koordinuje provádění opatření k ochraně bezpečnosti a zdraví zaměstnanců a postupy k jejich zajištění

IX.

Závěrečná ujednání

1. Tato nájemní smlouva byla sepsána ve dvou stejnopisech, z nichž jedno vyhotovení obdrží Pronajímatel a jedno Nájemce.
2. Tato smlouva může být měněna nebo zrušena pouze písemnou formou.

3. Veškeré dodatky k této smlouvě budou provedeny písemně, označeny pořadovými čísly a podepsány oběma smluvními stranami.
4. Práva a povinnosti smluvních stran, touto smlouvou výslovně neupravená, se řídí příslušnými ustanoveními, občanského zákoníku, zejm. § 2201 a násl. občanského zákoníku, jakož i ustanoveními dalších obecně závazných právních předpisů.
5. Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu obou smluvních stran, účinnosti potom ode dne 1.6.2019.
6. Příloha smlouvy, příloha č. 1 – Půdorys 1. NP, je nedílnou součástí této smlouvy.
7. Smluvní strany shodně prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly, že byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoliv v tísní a za rozumové slabosti nebo lehkomyšlnosti. Na důkaz svého souhlasu s jejím obsahem připojují své vlastnoruční podpisy.

V Mikulově dne 29. 4. 2019

Za Pronajímatele:

Svo

.....

In

Dům Mikulov, s.r.o.

V Brně dne 20 -05- 2019

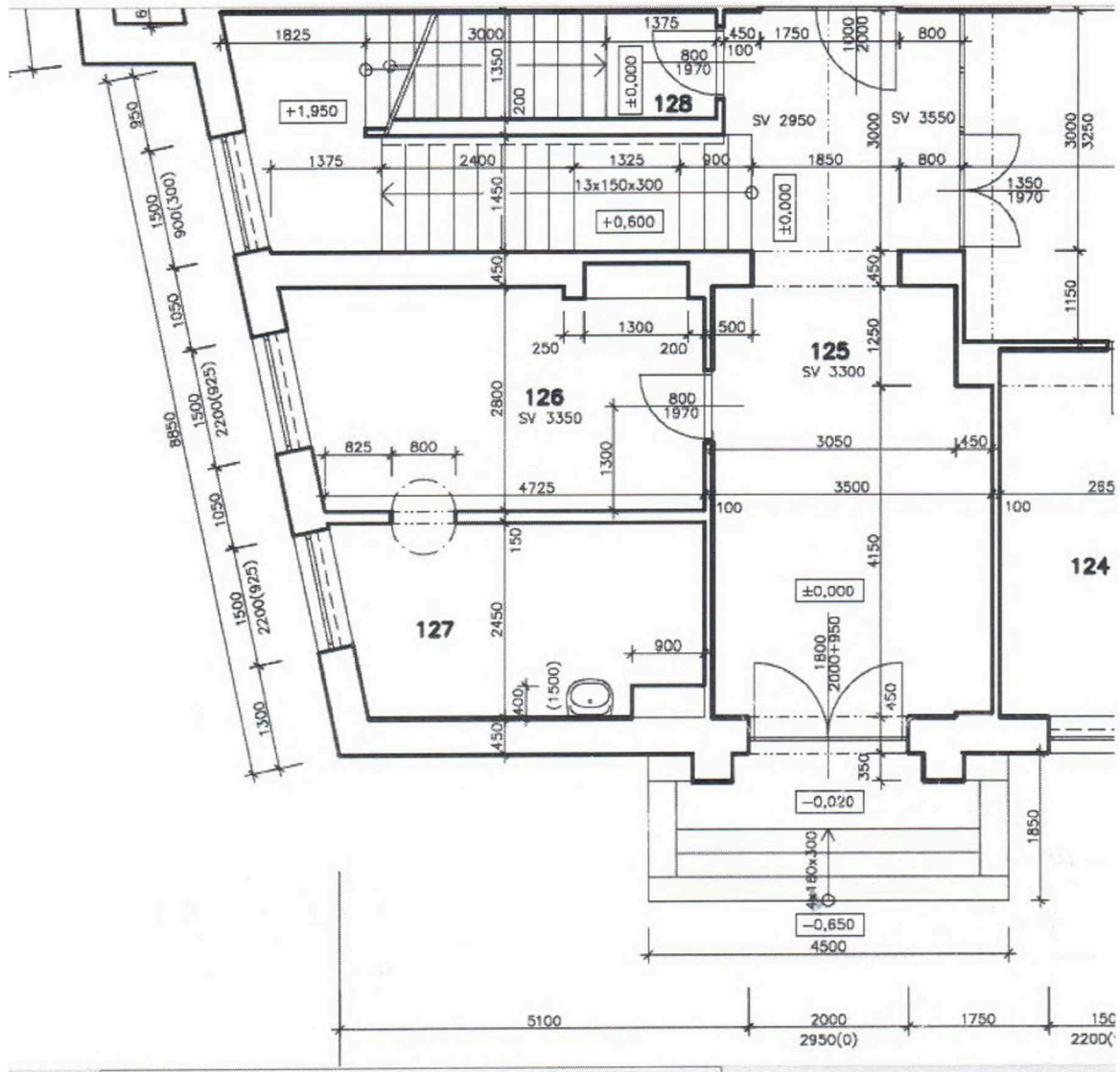
Za Nájemce:

VŠEOBECNÁ
ZDRAVOTNÍ POJIŠTOVNA
ČESKÉ REPUBLIKY
Regionální pobočka
5-[7]

Zdeňka Crhova

ředitelka ekonomického odboru,
pověřená řízením Regionální pobočky Brno,
pobočky pro Jihomoravský kraj a Kraj Vysočina

Příloha č. 1: Půdorys 1. NP



720
D.V. s.r.o.
Mikulov
28
7
Id.C. V.8000