

NÁJEMNÍ SMLOUVA

uzavřená dle § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**Občanský zákoník**“)
(dále jen „**Smlouva**“)

Pronajímatel:

Vladimír Březina

se sídlem/bytem U Řadovek č. p. 357, 763 14 Zlín – Kostelec

zapsaný v Živnostenském rejstříku Magistrátem města Zlín

IČO:10574158

DIČ: CZ510523022

Zastoupen: Ivan Kovářík, na základě plné moci

Bankovní účet pronajímatele: [REDACTED]

(dále též jen jako „**Pronajímatel**“ na straně jedné)

a

Nájemce:

Česká průmyslová zdravotní pojišťovna

se sídlem Jeremenkova 161/11, 703 00 Ostrava – Vítkovice, Česká republika

zapsána ve veřejném rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě, oddíl AXIV, vložka 545

IČO: 47672234

DIČ: není plátcem DPH

Zastoupená: JUDr. Petr Vaněk, Ph.D., generální ředitel

Fakturační adresa: [REDACTED]

Bankovní účet nájemce: [REDACTED]

(dále též jen jako „**Nájemce**“ na straně druhé)

(Pronajímatel a Nájemce dále též jen jako „**Smluvní strany**“ nebo jednotlivě jako „**Smluvní strana**“)

1. PŘEDMĚT SMLOUVY

1.1 Předmětem této Smlouvy je závazek Pronajímatele přenechat Nájemci za podmínek stanovených touto Smlouvou do nájmu Pronajímané prostory (jak jsou definovány dále v článku 2. této Smlouvy) a závazek Nájemce přijmout od Pronajímatele Pronajímané prostory do nájmu, užívat Pronajímané prostory v souladu s touto Smlouvou a hradit za užívání Pronajímaných prostor Pronajímateli nájemné a úhrady za služby spojené s poskytnutím nájmu, a to ve výši stanovené dále touto Smlouvou.

2. PŘEDMĚT NÁJMU

Předmětem nájmu dle této Smlouvy jsou prostory (včetně jejich součástí a příslušenství), a to prostory sloužící k podnikání ve 2. NP budovy č. p. 1481 (občanská vybavenost) stojící na pozemku p. č. 2184, dále pozemku p. č. 2181, pozemku p. č. 2182/1, pozemku p. č. 2182/2, pozemku p. č. 2184 a pozemku p. č. 2185. Vše v katastrálním území Havířov město, obci Havířov, na adrese U Stromovky 9, zapsané na listu vlastnictví č. 2011 u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Ostrava;

- místnost č.222 o ploše (výměře) cca 77,79 m².

(dále jen „**Pronajímané prostory**“).

[Grafické znázornění Pronajímaných prostor je uvedeno v Příloze č. 1 této Smlouvy.]

3. OBECNÉ PODMÍNKY NÁJMU

- 3.1 Pronajímatel tímto přenechává Nájemci Pronajímané prostory do nájmu a Nájemce tímto Pronajímané prostory do nájmu přijímá a zavazuje se platit za užívání Pronajímaných prostor nájemné stanovené v čl. 4.2 této Smlouvy a úhradu za Služby (jak jsou definovány dále v článku 4.1 této Smlouvy) poskytované dle čl. 4.1 této Smlouvy. Pronajímatel prohlašuje, že Pronajímané prostory jsou bez vad. Nájemce je oprávněn na základě této Smlouvy užívat Pronajímané prostory za účelem provádění činností, které má zapsané v obchodním rejstříku.
- 3.2 Nájemce je oprávněn užívat spolu s Pronajímanými prostory společné prostory nacházející se v budově č. p. 1481 občanská vybavenost stojící na pozemku p. č. 2184, dále pozemku p. č. 2181, pozemku p. č. 2182/1, pozemku p. č. 2182/2, pozemku p. č. 2184 a pozemku p. č. 2185. Vše v katastrálním území Havířov město, obci Havířov, na adrese U Stromovky 9, zapsané na listu vlastnictví č. 2011 u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Ostrava, (dále jen „Budova“ a „Společné prostory“). Nájemce je dále oprávněn užívat pozemní komunikace ve vlastnictví Pronajímatele za účelem přístupu k Pronajímaným prostorům a Společným prostorům, přičemž Pronajímatel se zavazuje umožnit Nájemci neomezený přístup do Pronajímaných prostor a do Společných prostor.
- 3.3 Nájem se sjednává na dobu neurčitou od **01. 08. 2019**.

4. NÁJEMNÉ A SLUŽBY POSKYTOVANÉ S UŽÍVÁNÍM PRONAJÍMANÝCH PROSTOR

- 4.1 Jako služby, jejichž poskytování je s užíváním Pronajímaných prostor spojeno, se Pronajímatel zavazuje Nájemci zabezpečovat:
- (a) dodávky elektrické energie a osvětlení společných ploch;
 - (b) dodávku studené vody a odvod odpadních a dešťových vod (vodné a stočné),
 - (c) dodávky tepla a TUV;
 - (d) odvoz a likvidaci odpadu,
 - (e) úklid společných prostor,
- (dále jen „Služby“)
- 4.2 Nájemce se tímto zavazuje platit Pronajímateli za užívání Pronajímaných prostor nájemné v dohodnuté výši **11.900,00 Kč** (slovy: jedenáct tisíc devět set korun českých) měsíčně (dále jen „Nájemné“). Nájemné je osvobozeno od DPH.
- 4.3 Nájemce se tímto zavazuje platit Pronajímateli paušální částku na úhradu Služeb spojených s užíváním Pronajímaných prostor dle čl. 4.1 této Smlouvy ve výši **6.490,00 Kč** (slovy: šest tisíc čtyři sta devadesát korun českých) bez DPH měsíčně (dále jen „Paušál za Služby“) dle Přílohy č.2 této smlouvy.
- 4.4 Nájemné spolu s Paušálem za Služby bude hrazeno na základě daňového dokladu (faktury) vystavovaného Pronajímatelem, nejpozději do 14 dnů od data jeho doručení Nájemci, přičemž Pronajímatel je oprávněn fakturu vystavit a doručit Nájemci nejdříve po uplynutí fakturovaného období. Pronajímatel je povinen zasílat faktury elektronicky na elektronickou adresu [REDAKCE] Přehled služeb a paušálních náhrad za poskytované služby je uveden v příloze č. 2, kterou lze po vzájemné dohodě Nájemce a Pronajímatele aktualizovat.

- 4.5. Pronajímatel má právo zvýšit Nájemné o kladnou výši meziroční inflace za předcházející kalendářní rok, v němž trval nájem podle této smlouvy, a to podle sdělení Českého statistického úřadu, s účinností od 1. ledna příslušného roku, a Nájemce je povinen toto zvýšené Nájemné platit; zvýšení Nájemného Pronajímatel oznámí Nájemci písemně do šedesáti dnů od zveřejnění výše inflace Českým statistickým úřadem. Novou výši nájemného je Nájemce povinen platit od kalendářního měsíce, v němž mu bylo oznámení o změně výše nájemného doručeno; rozdíl mezi dosavadním Nájemným za dobu od 1. ledna do oznámení nové výše Nájemného, upraveného o inflaci, Pronajímatel Nájemci vyúčtuje do 15 dnů od oznámení nové výše inflace se splatností 15 dnů od doručení faktury Nájemci.

5. PRÁVA A POVINNOSTI SMLUVNÍCH STRAN

5.1 Nájemce je povinen:

- (a) užívat Pronajímané prostory přiměřeně povaze a určení Pronajímaných prostor, přičemž užíváním Pronajímaných prostor ze strany Nájemce nesmí docházet k poškození nebo nepřiměřenému opotřebení Pronajímaných prostor;
- (b) řádně udržovat a hradit veškeré náklady spojené s obvyklým udržováním, opravami a provozem předmětu nájmu. Je dohodnuto, že Nájemce bude na své náklady provádět veškeré drobné opravy a běžnou údržbu, kterými se rozumí opravy a práce, jejichž jednotlivá cena nepřesáhne částku 5.000,00 Kč včetně opravy škod, které na předmětu nájmu způsobil Nájemce nebo jeho podnájemce nebo osoby, který nájemce umožnil přístup do Budovy. Vstupní dveře do Pronajatých prostor jsou nedílnou součástí předmětu nájmu, a to i z jejich vnější strany. Nájemce je dále povinen provádět v Pronajatých prostorách na své náklady a v potřebném rozsahu úklid a udržovat předmět nájmu v čistotě, dodržovat a zajistit splnění požadavků požárních předpisů, předpisů na ochranu životního prostředí, předpisů na ochranu bezpečnosti práce, hygienických předpisů apod.;
- (c) oznámit Pronajímateli bez zbytečného odkladu potřebu oprav a údržby nad rámec běžné údržby v Pronajímaných prostorách a umožnit Pronajímateli jejich provedení;
- (d) Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele provádět na předmětu nájmu stavební nebo jiné dispoziční změny nebo úpravy. Pronajímatel a Nájemce se dohodli, že Nájemce nemá nárok na náhradu nákladů na tyto úpravy nebo na náhradu za zhodnocení, pokud se v konkrétním případě nedohodnou jinak, a Nájemce je povinen veškeré takové úpravy při skončení nájmu odstranit pokud se strany nedohodnou jinak; jestliže je Nájemce neodstraní, je oprávněn tak učinit Pronajímatel s tím, že má vůči Nájemci nárok na náhradu takto účelně vynaložených nákladů;
- (e) Nájemce odpovídá za veškeré škody, které na předmětu nájmu nebo na majetku třetích osob v souvislosti s užíváním předmětu nájmu způsobí Nájemce, jeho zaměstnanci, podnájemci, obchodní partneři nebo osoby, kterým do předmětu nájmu umožnil přístup, a je povinen tyto škody v plné výši nahradit. Za takové škody jsou mj. považovány i škody způsobené nedostatečnou teplotou nebo nedostatečným vytápěním předmětu nájmu, které má za následek popraskané vodovodní potrubí, popraskané nádoby WC, umyvadla apod.;
- (f) Nájemce odpovídá za plnění všech požadavků předpisů a norem pro bezpečnost a ochranu zdraví při práci, hygienických předpisů, předpisů o ochraně životního prostředí, požárních předpisů a předpisů o

nakládání s odpady v souvislosti s jeho činností při využívání předmětu nájmu nebo společných prostor nebo přístupové komunikace (manipulační plochy);

- (g) umožnit Pronajímateli na jeho žádost učiněnou předem v přiměřené době vstup do Pronajímaných prostor, zejména za účelem kontroly dodržování podmínek této Smlouvy, provádění kontroly elektrického, plynového či vodovodního vedení, jakož i za účelem potřebné údržby a oprav Pronajímaných prostor.
- (h) umožnit Pronajímateli na jeho žádost učiněnou předem v přiměřené době vstup do Pronajímaných prostor, zejména za účelem kontroly dodržování podmínek této Smlouvy, provádění kontroly elektrického, plynového či vodovodního vedení, jakož i za účelem potřebné údržby a oprav Pronajímaných prostor.

5.2 Pronajímatel je povinen:

- (a) předat a po celou dobu trvání nájmu udržovat Pronajímané prostory v takovém stavu, aby mohly sloužit k užívání, pro které byly Nájemci dle této Smlouvy pronajaty;
- (b) na vlastní náklady provádět údržbu, ke které není povinen Nájemce, a veškeré nezbytné a nutné opravy v Pronajímaných prostorách. V této souvislosti Pronajímatel nesmí omezovat Nájemce v nerušeném výkonu nájmu, je-li to nezbytné, omezení Nájemce musí být v co nejmenším rozsahu a jen po nezbytně nutnou dobu;
- (c) zajistit Nájemci nerušené užívání Pronajímaných prostor po celou dobu trvání nájmu dle této Smlouvy;
- (d) poskytovat Nájemci v nezbytné míře a na jeho žádost potřebnou součinnost k nerušenému výkonu jeho činnosti, i ve vztahu ke třetím osobám;
- (e) řádně provádět předepsané revize a technické prohlídky technických zařízení, instalací, zařízení a mobiliáře, u nichž se toto vyžaduje;
- (f) řádně plnit povinnosti stanovené vlastníkem obecně závaznými předpisy v oblasti bezpečnosti a hygieny práce a požární ochrany pro společné prostory;
- (g) v případě, že o to nájemce požádá, podepsat souhlas poskytovateli telekomunikačních služeb s připojením datové linky pro potřeby Nájemce v Pronajímaných prostorách;
- (h) v případě, že po písemném souhlasu Pronajímatele provede Nájemce v pronajímaných prostorách úpravy, jež jsou ze strany Nájemce a jeho účetnictví považovány za investice, Pronajímatel prohlašuje, že si o hodnotu Nájemcem vynaložené investice nezvýší hodnotu vlastní nemovitosti a souhlasí s tím, aby si tuto svou vynaloženou investici odepisoval ve svém vlastním účetnictví dle příslušných právních předpisů.

5.3 Pronajímatel tímto výslovně souhlasí s tím, aby Nájemce umístil na viditelném místě na nebo uvnitř Budovy / Pronajímaných prostor/na okenní výplně/na dveře na své náklady obvyklé reklamní návěští, tabule či jiná podobná označení. Tato označení (způsob provedení a jejich instalace) budou předem pronajímatelem odsouhlasena a budou Nájemcem odstraněna nejpozději ke dni předání Pronajímaných prostor zpět Pronajímateli v souladu s odst. 6.4. této Smlouvy.

5.4 V případě, že Pronajímatel bude zvažovat převod vlastnictví Pronajímaných prostor na třetí osobu, zavazuje se, že před takovým převodem Pronajímatel vyrozumí zájemce o nabytí vlastnictví k Pronajímaným prostorům o

existenci a povinnostech Pronajímatele dle této Smlouvy. Pronajímatel však nebude sdělovat zájemci o nabytí vlastnictví k Pronajímaným prostorům jiné podmínky této Smlouvy, zejména výši Nájemného.

6. PŘEDČASNÉ UKONČENÍ NÁJMU

- 6.1 Pronajímatel je oprávněn vypovědět tuto Smlouvu kdykoliv bez udání důvodů s výpovědní dobou v délce pět (5) měsíců, jejíž počátek běží od prvního dne měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď řádně doručena Nájemci. Nájemce je oprávněn vypovědět tuto Smlouvu kdykoliv bez udání důvodů s výpovědní dobou v délce tři (3) měsíců, jejíž počátek běží od prvního dne měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď řádně doručena Pronajímateli.
- 6.2 Nájemní vztah založený touto Smlouvou je možno ukončit také písemnou dohodou Smluvních stran. Nájemní vztah založený touto Smlouvou je možno ukončit také v dalších případech stanovených v platných a účinných právních předpisech.
- 6.3 Nájemce umožní v době jednoho (1) měsíce před skončením nájmu dle této Smlouvy Pronajímateli přístup do Pronajímaných prostor za účelem prohlídky Pronajímaných prostor zájemcem o jejich další nájem. Pronajímatel je povinen oznámit termín konání prohlídky písemně alespoň tři (3) pracovní dny předem. Prohlídka Pronajímaných prostor může být provedena pouze v přítomnosti Nájemce nebo jeho zaměstnance či zástupce a nesmí omezovat výkon činnosti Nájemce v Pronajímaných prostorách nad nezbytnou míru.
- 6.4 Nájemce je povinen předat Pronajímateli Pronajímané prostory zpět nejpozději poslední den nájemního vztahu na základě této Smlouvy, a to v odpovídajícím stavu s přihlédnutím k běžnému opotřebení. O předání Pronajímaných prostor Nájemcem Pronajímateli bude sepsán písemný zápis o převzetí osvědčující řádné vrácení Pronajímaných prostor zpět Pronajímateli ve výše uvedeném stavu.

7. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

- 7.1 Tato Smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu smluvními stranami a účinnosti dnem 1.8.2019. Smluvní strany výslovně souhlasí s uveřejněním této smlouvy v jejím plném rozsahu včetně příloh a dodatků v Registru smluv. Plněním povinnosti uveřejnit tuto smlouvu podle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv, je pověřen Nájemce.
- 7.2 Není-li ve Smlouvě ujednáno jinak, Smluvní strany nejsou oprávněny postoupit svá práva a povinnosti vyplývající z této Smlouvy či práva a povinnosti s touto Smlouvou související bez předchozího písemného souhlasu druhé Smluvní strany.
- 7.3 Neuplatnění či případné částečné uplatnění nebo prodlení v uplatnění jakýchkoliv práv vyplývajících ze Smlouvy nebude vykládáno ani jako vzdání se těchto práv a ani nebude mít za následek zánik nároků z této Smlouvy.
- 7.4 Tato Smlouva může být měněna pouze písemným dodatkem k této Smlouvě podepsaným oběma Smluvními stranami.
- 7.5 Smluvní strany uskuteční veškeré právní úkony, které se ukáží být objektivně nezbytné pro realizaci transakce (nájmu Pronajímaných prostor Pronajímatelem Nájemci) předpokládané touto Smlouvou a k dosažení jejího účelu. Dále se Smluvní strany za tímto účelem zavazují poskytnout si navzájem veškerou nezbytnou součinnost a informace.

- 7.6 Je-li nebo stane-li se některé ustanovení této Smlouvy neplatným, nevymahatelným nebo neúčinným, nedotýká se tato neplatnost, nevymahatelnost či neúčinnost ostatních ustanovení této Smlouvy. Smluvní strany se zavazují nahradit do pěti (5) pracovních dnů po doručení výzvy druhé Smluvní strany neplatné, nevymahatelné nebo neúčinné ustanovení ustanovením platným, vymahatelným a účinným se stejným nebo obdobným obchodním a právním smyslem, případně uzavřít novou smlouvu.
- 7.7 Tato Smlouva je vyhotovena ve dvou (2) stejnopisech, z nichž každý bude považován za prvopis. Každá ze Smluvních stran obdrží jedno (1) vyhotovení této Smlouvy.
- 7.8 Smluvní strany se tímto zavazují, že vynaloží veškeré úsilí k urovnání sporů vzniklých z této Smlouvy nebo v souvislosti s ní zásadně smírnou cestou. Smluvní strany dále sjednávají, že pokud nevyřeší jakýkoliv spor či nárok vzniklý z této Smlouvy nebo v souvislosti s ní smírnou cestou, předloží takový spor či nárok k rozhodnutí místně a věcně příslušnému soudu ČR.
- 7.9 Nedílnou součástí této Smlouvy jsou všechny její přílohy.
- 7.10 Smluvní strany prohlašují, že tuto smlouvu uzavírají podle své pravé a svobodné vůle, že byla uzavřena určitě, vážně a srozumitelně, nikoli v tísní nebo za nápadně nevýhodných podmínek, což stvrzují svými podpisy.

Seznam příloh:

Příloha č. 1 – Grafické znázornění Pronajímaných prostor

Příloha č. 2 – Přehled služeb a paušálních plateb

Příloha č. 3 – Plná moc

Nájemce:

V Ostravě, dne 19. 5. 2019



JUDr. Petr Vaněk, Ph.D.

generální ředitel

Česká průmyslová zdravotní pojišťovna

Pronajímatel:

Ve Zlíně, dne 27. 05. 2019

VLADIMÍR BŘEZINA
U Řadovek 357
Zlín Kostelec 763 14
DIČ: CZ510523022



Ivan

na základě plné moci

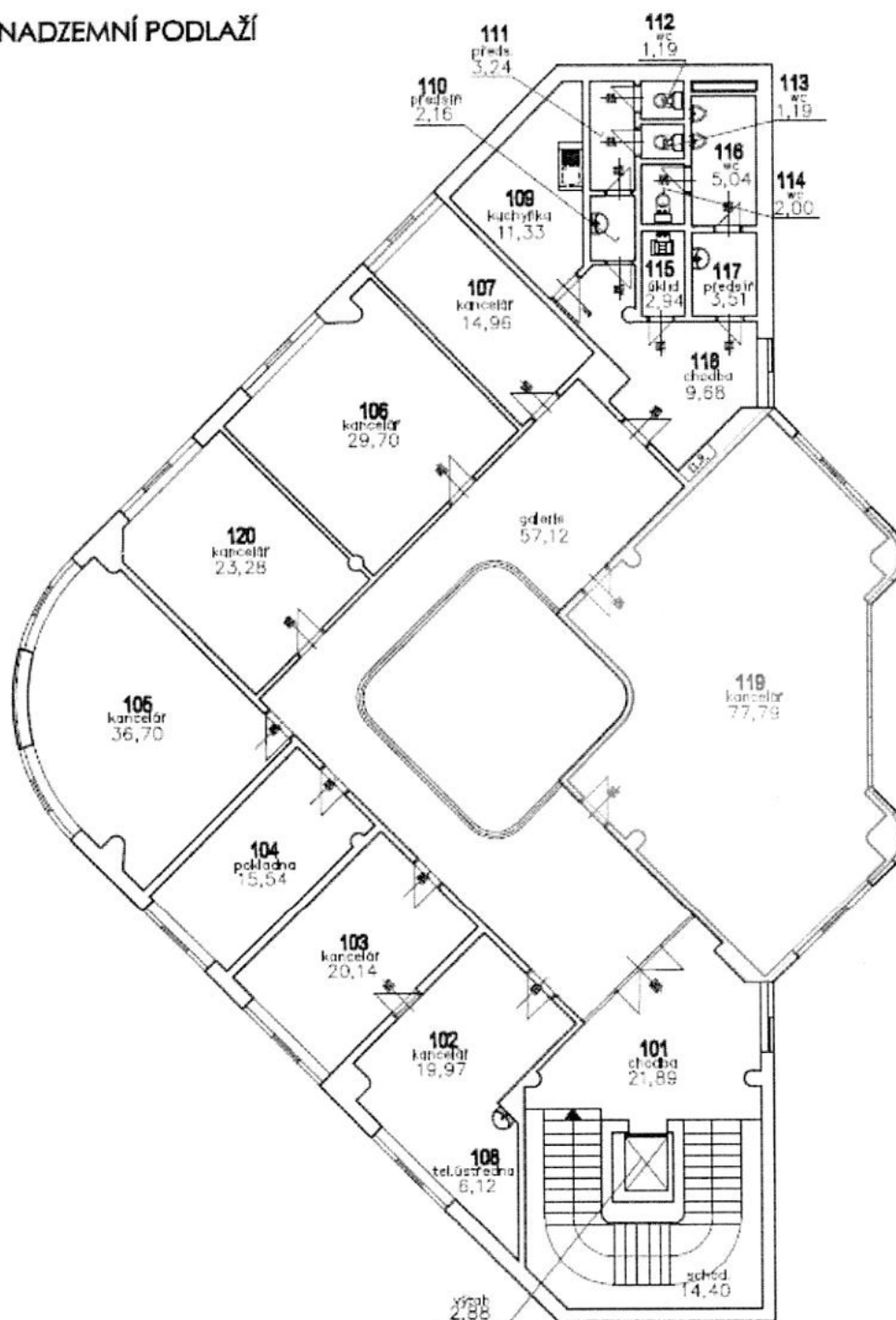
za: Vladimír Březina

Česká průmyslová zdravotní pojišťovna
Jeremenkova 11
700 03 Ostrava-Vitkovice 81

Příloha č. 1

Grafické znázornění Pronajímaných prostor

2. NADZEMNÍ PODLAŽÍ



Příloha č. 2

PŘEHLED SLUŽEB A PAUŠÁLNÍCH PLATEB

Služby, jejichž poskytování je sužíváním prostoru sloužícího k podnikání spojeno bude pronajímatel nájemci zabezpečovat:

- dodávku vody a odvod odpadních vod	měsíčně v paušální výši	350,00 Kč + DPH
- dodávku tepla a TUV	měsíčně v paušální výši	3.800,00 Kč + DPH
- dodávku elektrické energie	měsíčně v paušální výši	1.700,00 Kč + DPH
- odvoz a likvidace odpadu	měsíčně v paušální výši	150,00 Kč + DPH
- úklid společných prostor	měsíčně v paušální výši	490,00 Kč + DPH

K uvedeným cenám bude připočtena DPH v zákonem stanovené výši platné ke dni uskutečnění zdanitelného plnění.

Celková výše paušální platby za služby činí **6.490,00 Kč** (slovy: šest tisíc čtyřista devadesát korun českých) bez DPH **měsíčně**.