

## SMLOUVA O NÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTOR

## Smluvní strany:

1. **Bytové družstvo v Orlové**  
se sídlem v Orlové Lutyni, Masarykova 1326  
zastoupené předsedou představenstva  
Ing. Janem Katauerem  
IČ: 052 001  
DIČ: 371-00052001 /není plátcem DPH/  
Bankovní spojení: [REDAKCE]  
účet [REDAKCE]  
( dále jen pronajímatel )
  
2. **Všeobecná zdravotní pojišťovna ČR - okresní pojišťovna v Karviné**  
Poštovní 4, 733 00 Karviná - Fryštát  
jednající: Ing. Martin Doležal - ředitel  
IČ: 411 97 518  
DIČ:  
Bankovní spojení: GE Capital  
účet č. 30007-8722225734/0600  
(dále jen nájemce)

uzavírají v souladu se zákonem 116/1990 Sb. v platném znění tuto smlouvu o nájmu nebytových prostor:

**I.  
Předmět a účel nájmu**

- 1) Pronajímatel je výlučným vlastníkem budovy s nebytovými prostory čp. 1325 v Orlové Lutyni, Masarykova třída včetně pozemku parcelní číslo 3730/15 katastrální území Horní Lutyně, obec Orlová.
- 2) Pronajímatel touto smlouvou přenechává nájemci k užívání nebytové prostory v budově čp. 1325 v Orlové Lutyni, a to:  
2.1. kanceláře a chodba v 2. nadzemním podlaží číslo 2.09, 2.10, 2.11, 2.12 o celkové ploše 74,02 m<sup>2</sup>.

Při užívání pronajatých nebytových prostor může nájemce užívat tyto společné prostory a vybavení budovy: WC ženy, WC muži a kuchyňka v 2. nadzemním podlaží, vstupní hala, chodba, schodiště a výtah.

- 3) Účelem tohoto nájmu nebytových prostor je zajištění prostor pro nájemcovu podnikatelskou činnost podle předmětu podnikání - provozování pobočky VZP.

## II.

### Doba nájmu a ukončení nájemního vztahu

1. Nájem se sjednává **na dobu neurčitou** počínaje od účinnosti této smlouvy.
2. Nájemní vztah založený touto smlouvou je možno ukončit písemnou dohodou smluvních stran.
3. Smluvní strany mohou jednostranně ukončit nájemní vztah výpovědí
  - a) bez udání důvodu s šestiměsíční výpovědní lhůtou počínající prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně ,
  - b) z důvodů a za podmínek uvedených v § 9 zákona č. 116/1990 Sb. v platném znění s jednoměsíční výpovědní lhůtou počínající prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.
4. V případě ukončení nájemního vztahu je nájemce povinen předat pronajímateli vyklizené nebytové prostory ve stavu, v jakém je převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, pokud se smluvní strany předem písemně nedohodnou jinak. O stavu předávaných prostor se sepíše zápis.
5. Nájemce se zavazuje, že v případě nepředání nebytového prostoru do konce běhu výpovědní lhůty či doby sjednané dohodou s pronajímatelem, bude hradit nájemné ve výši desetinásobku poslední sjednané částky , a to od prvního dne měsíce prodlení až do doby řádného odevzdání objektu pronajímateli.

## III.

### Nájemné

1. **Nájemné se sjednává takto:**  
za pronajaté nebytové prostory, uvedené v čl. I. odst. 2 bod 2.1.  
**74,02 m<sup>2</sup> x 1.400 Kč/m<sup>2</sup>/kalendářní rok.**

**Roční nájemné za pronajaté prostory celkem činí 103.628 Kč.**

2. Výše nájemného nezahrnuje DPH, neboť pronájem staveb a nebytových prostor je podle § 30 odst. 4 zákona č. 588/1992 Sb. ve znění platném ke dni podpisu smlouvy osvobozen od daně z přidané hodnoty.

3. **Nájemné bude hrazeno v poměrných měsíčních splátkách a bude splatné do 20-ti kalendářních dnů od data vystavení faktury pronajímatele**, vystavené vždy v poslední dekádě předcházejícího měsíce. Za okamžik zaplacení je považován den, kdy příslušná částka bude bankou připsána na účet pronajímatele v jeho prospěch.
4. Výše nájemného a záloh na nájemné může být každoročně vždy k 1. dubnu kalendářního roku valorizována o výši inflačního koeficientu za předcházející kalendářní rok, který vyhláší Český statistický úřad za bezprostředně předcházející rok.

#### IV.

#### Služby spojené s nájmem nebytových prostor

1. V nájemném nejsou zahrnuty náklady na služby spojené s užíváním pronajatých prostor (dále jen služby), které bude nájemci zajišťovat pronajímatel, jako dodávka elektrické energie, vodné, stočné, vytápění, likvidace pevného domovního odpadu, úklid společných prostor budovy (tj. vstupní prostory v budově, chodby, schodiště, kabina výtahu a prostory, které jsou v budově určeny ke společnému užívání více nájemcům včetně zimní údržby přístupového chodníku k hlavnímu vchodu do budovy) aj. Telekomunikační služby si nájemce bude zajišťovat sám.
2. Celkové roční náklady budou rozdělovány v poměru pronajatých ploch.
3. Na náhradu nákladů spojených se **zajišťováním služeb** bude nájemce pronajímateli poskytovat měsíční zálohy, jejichž rozpis a výše je uveden v **příloze č. 1** k této smlouvě. Pokud dojde ke zvýšení ceny některé služby jejím poskytovatelem, zvýší se výše příslušné zálohy tomu odpovídajícím způsobem.
4. Měsíční zálohy budou fakturovány spolu s měsíčním nájmem, budou hrazeny bezhotovostně na účet pronajímatele a jsou splatné spolu s úhradou nájmu ve lhůtách a za podmínek, jak je upraveno v článku III. odst. 3 této smlouvy.
5. Vyúčtování náhrady nákladů spojených se zajišťováním služeb za uplynulý kalendářní rok provede pronajímatel vždy po uplynutí roku, nejpozději do 30.4. následujícího kalendářního roku. Případný nedoplatek uhradí nájemce do dvaceti kalendářních dnů od vystavení vyúčtování na účet pronajímatele, na který jsou splatné zálohy na náhradu nákladů. Případný přeplatek vrátí pronajímatel do dvaceti kalendářních dnů od vystavení vyúčtování nájemci na jeho účet.
6. Nezaplatí-li nájemce řádně a včas smluvený nájem, zálohy na služby nebo vyúčtovanou náhradu nákladů, náleží pronajímateli úrok z prodlení ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý den prodlení.

### Stavební úpravy a opravy

1. Stavební úpravy, rekonstrukce, modernizace a stavební adaptace (dále jen stavení úpravy) najatých prostor může nájemce provádět jen na základě předchozí písemné dohody s pronajímatelem, jejímž obsahem bude i ujednání o vypořádání vynaložených nákladů. Bez takového ujednání není dohoda platná a takto neplatná dohoda není ani souhlasem pronajímatele s provedenými stavebními úpravami.
2. Nájemce je povinen na své náklady provádět běžnou údržbu pronajatých prostor, hradit náklady spojené s obvyklým udržováním a provozem a služby s tímto užíváním spojené. Nájemce je povinen pronajaté prostory užívat řádně, obvyklým způsobem a s péčí řádného hospodáře.
3. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má pronajímatel provést a umožnit provedení těchto oprav, jinak odpovídá za škodu, která by nesplněním této povinnosti vznikla.
4. Pronajímatel v přiměřené lhůtě nájemce seznámí s rozsahem zamýšlených oprav, které hodlá provést v pronajatých prostorách a nájemce je povinen provádění oprav umožnit.

### VI.

#### Ostatní ujednání

1. Na základě této smlouvy je nájemce oprávněn vhodným způsobem po předchozím projednání s pronajímatelem umístit na průčelí budovy nebo u hlavního vchodu do objektu návěstí s obchodním označením své firmy a podobným způsobem též označit dveřní prostory užívaných nebytových prostor v budově.
2. Nájemce se zavazuje na výzvu pronajímatele umožnit vstup do pronajatých prostor k provedení všech revizí předepsaných platnými předpisy, k provedení kontrol technického stavu objektu, k provedení odečtů měřených hodnot při dodávkách tepla, vody a el. energie, k provádění revizí apod.
3. Pronajímatel odpovídá nájemci za škody, jejichž právní původ by vyplýval z povahy objektu jako celku nebo z jeho provozu.
4. Nájemce odpovídá pronajímateli za škody, které vzniknou z povahy jeho činnosti nebo provozu jak na objektu jako celku, tak v užívaných nebytových prostorách.
5. Pronajímatel neodpovídá za škody, které nastanou v užívaných nebytových prostorách a které vyplývají z činnosti nájemce nebo jeho provozu. Neodpovídá též za škody způsobené odcizením, ztrátou nebo poškozením, které nastanou v užívaných prostorách anebo za škody na věcech a předmětech vnesených nájemcem nebo třetími osobami. To samé platí i pro případ škod na zdraví a životu.

7. Nájemce odpovídá vlastním nákladem za dodržování platných bezpečnostních a hygienických obecně závazných právních předpisů a plnění povinností na úseku požární ochrany.
8. Tato nájemní smlouva se uzavírá po vzájemné dohodě smluvních stran a nahrazuje tím smlouvu nájemní, uzavřenou mezi nájemcem a právním předchůdcem nynějšího vlastníka budovy Rodinnou záložnou, spořitelním a úvěrním družstvem Moravské Budějovice dne 6. 9.2000, která se podpisem nové smlouvy ruší.
9. Nájemce prohlašuje, že je seznámen se stavem pronajatých nebytových prostor, které jsou způsobilé ke smlouvenému užívání a tyto fakticky ke dni podpisu této smlouvy užívá.

## VII. Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva je sepsána ve čtyřech stejnopisech, z nichž si každá strana ponechá dva.
2. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma stranami, účinnosti nabývá od 1. ledna 2004.
3. Nedílnou součástí této smlouvy je příloha č. 1 - rozpis a výše záloh na služby.

V Orlové dne 17. prosince 2003

V Karviné dne 28.1.2004

Pronajímatel:



.....  
Ing. Jan Kátauer  
předseda představenstva BD v Orlové

Nájemce:



.....  
Ing. Martin Doležal  
ředitel OP VZP ČR Karviná

.....  
Jaroslav Mohyla  
místopředseda představenstva BD v Orlové



Poštovní 4  
753 01 Karviná  
tel. 59 6307111

Okresní poštovejna Karviná (50)

