

SMLOUVA O NÁJMU PROSTORU SLOUŽÍCIHO K PODNIKÁNÍ

uzavřená podle § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném znění (dále jen „Občanský zákoník“), mezi smluvními stranami

1. Obchodní firma: **BENE DOMUS s.r.o.**
Sídlo: Jiráskova 1424, Poděbrady III, 290 01 Poděbrady
Identifikační číslo: 04644794
DIČ: CZ04644794
Zastoupená: Pavlem Bažantem, jednatelem společnosti
Obchodní rejstřík: C 251241 vedená u Městského soudu v Praze
Bankovní spojení: XXX
Číslo účtu: XXX
(dále také jako „**Pronajímatel**“)

a

2. Obchodní firma: **Oborová zdravotní pojišťovna zaměstnanců bank, pojišťoven a stavebnictví**
Sídlo: Roškotova 1225/1, Praha 4 – Braník, 142 00
DIČ: CZ47114321
Zastoupená: Ing. Radovanem Kouřilem, generálním ředitelem
(dále také jako „**Nájemce**“)
(společně dále také jako „**Smluvní strany**“)

níže uvedeného dne, měsíce a roku (dále také jako „**Smlouva**“) v následujícím znění.

1. Předmět a účel nájmu

- 1.1. Pronajímatel touto Smlouvou pronajímá Nájemci prostor určený k podnikání, č. 108 o výměře 49,17m² (dále také jako „Prostor určený k podnikání“) v I.NP budovy č.p. 237 postavené na pozemku parc. č. 301 ul. Jezuitská v kat. úz. Litoměřice, obci Litoměřice zapsané v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Ústecký kraj na LV č. 3088 (dále jen "Budova").
- 1.2. Pronajímatel souhlasí s umístěním informačního baneru Nájemce na vstupních dveřích budovy v I.NP vrchního půlkruhu.
- 1.3. Nedílnou součástí a přílohou č. 1 této Smlouvy je dále situační plánec s vyznačením Prostoru určeného k podnikání včetně vyznačení společného WC a kuchyňky, které může Nájemce využívat.

- 1.4. Pronajímatel touto Smlouvou přenechává Nájemci do užívání Prostor určený k podnikání a Nájemce tento do svého nájmu přejímá.
- 1.5. Nájemce se před podpisem této smlouvy seznámil se stavem Prostoru určeného k podnikání a prohlašuje, že jako předmět nájmu je způsobilý k smlouvenému užívání. Účelem nájmu je provozování pobočky zdravotní pojišťovny.
- 1.6. Pronajímatel je povinen předat Nájemci Prostor určený k podnikání nejpozději v první den nájmu určeného podle odstavce 3.1. této Smlouvy.
- 1.7. Smluvní strany se dohodly, že nájemní vztah založený touto Smlouvou nebude zapsán do katastru nemovitostí vedeném místně příslušným katastrálním úřadem.

2. Nájemné, úhrada za služby spojené s užíváním Prostoru určeného k podnikání

- 2.1. Nájemce se zavazuje za užívání Prostoru určeného k podnikání dle bodu 1.1. této smlouvy platit Pronajímateli nájemné ve výši **98.340,- Kč ročně tj. 8.195,- Kč měsíčně**. Nájemné je osvobozeno od DPH.
- 2.2. Skončí-li nebo počne-li nájem v průběhu kalendářního měsíce, náleží pronajímateli poměrná měsíční splátka nájemného.
- 2.3. Nájemné za užívání Prostoru určeného k podnikání je splatné vždy na základě faktury Pronajímatele k 15. dni kalendářního měsíce, za který je nájemné hrazeno, a to na účet Pronajímatele uvedený v této Smlouvě. Při bezhotovostních platbách měsíčních splátek nájemného bude Nájemce vždy uvádět variabilní symbol shodný s variabilním symbolem uvedeným na faktuře zaslané Pronajímatelem Nájemci.
- 2.4. S účinností od 1.1.2020 může být dosavadní výše nájemného pronajímatelem každoročně upravena o počet procent běžné míry inflace předešlého roku úředně publikované státním statistickým orgánem ČR. Tato úprava bude platit vždy zpětně od prvního měsíce příslušného roku. Nájemné pro rok 2019 již proto může zahrnovat zvýšení o míru inflace vyčíslenou za rok 2018 atd. Částka představující nárůst ročního nájemného bude rovnoměrně rozdělena na jednotlivé měsíční platby nájemného. Takto upravenou výši nájemného Pronajímatel uplatňuje písemným oznámením Nájemci. Měsíční splátky nájemného následující po doručení takového oznámení jsou splatné již ve výši odpovídající nové (upravené) výši nájemného. Rozdíl mezi výší měsíčních splátek nájemného na období od 1. ledna roku, v němž pronajímatel uplatnil úpravu výše nájemného, zaplacenými před doručením oznámení a výší měsíčních splátek odpovídající nové (upravené) výši nájemného bude samostatně fakturován Nájemci a splatný do 14 dnů od vystavení a doručení dané faktury.
- 2.5. Pronajímatel se zavazuje zajistit poskytování služeb spojených s užíváním Prostoru určeného k podnikání v obvyklém množství a kvalitě. Jedná se o tyto služby:
 - a) dodávky tepelné energie
 - b) vodné a stočné

- c) dodávky el. energie
- d) odvoz odpadu, úklid společných prostor

Další služby spojené s užíváním Prostoru určeného k podnikání, jako např. telekomunikační služby, úklid pronajatých prostor bude Nájemce odebírat na základě samostatného smluvního vztahu uzavřeného svým jménem a na svůj účet přímo s poskytovateli těchto služeb.

- 2.6. Za poskytování služeb uvedených v odst. 2.5. písmo a) - d) této Smlouvy se Nájemce zavazuje hradit Pronajímateli měsíčně zálohy ve výši **2.300,- Kč**, vč. DPH, a to současně s úhradou nájemného dle čl. 2.3. této Smlouvy.

Záloha za jednotlivé služby (v Kč ročně) :

a) dodávky tepelné energie	13.500,- Kč, vč. DPH
b) vodné a stočné	2.500,- Kč, vč. DPH
c) dodávky el. energie	8.000,- Kč, vč. DPH
d) úklid spol. prostor a odvoz odpadu	3.600,- Kč, vč. DPH

Celkem ročně	27.600,- Kč, vč. DPH
Celkem měsíčně	2.300,-Kč, vč. DPH

- 2.7. Uvedené služby budou vyúčtovány nájemci do 15 dnů od uskutečnění zdanitelného plnění, v souladu se zákonem o dani z příjmu a v souladu se zákonem o DPH. Případný nedoplatek, uhradí Nájemce do 21 dnů ode dne doručení vyúčtování na účet Pronajímatele, na který jsou splatné zálohy na služby. Případný přeplatek vrátí Pronajímatel do 21 dnů po předání či odeslání vyúčtování Nájemci na jeho účet.
- 2.8. Pokud vznikne při ročním vyúčtování záloh na služby spojené s užíváním pronajatých prostor nedoplatek, zvýší se měsíční zálohy tak, aby jejich roční souhrn dosáhl výše vyúčtovaných nákladů za předcházející rok. Takto upravenou výši záloh Pronajímatel oznámí písemně Nájemci. Zálohy následující po doručení takového oznámení jsou splatné již ve výši odpovídající upravené výši zálohy, avšak úprava výše záloh je účinná od 1. ledna roku, v němž Pronajímatel úpravu uplatnil, a proto rozdíl mezi souhrnem výši měsíčních záloh odpovídající upravené výši záloh a výši záloh zaplacených před doručením oznámení na období od 1. ledna bude samostatně fakturován Nájemci a splatný do 14 dnů od vystavení a doručení dané faktury.
- 2.9. Má-li být peněžitý závazek podle této Smlouvy plněn v českých korunách (Kč), Smluvní strany tímto souhlasí, že bude-li Kč kdykoli v době účinnosti této Smlouvy nahrazena jednotnou evropskou měnou (EURO) jako jedinou zákonnou měnou České republiky, pak budou veškeré platby na základě této Smlouvy, plněné ode dne účinnosti této změny, bez dalšího vyjadřovány a hrazeny v EURO. Převodním kursem mezi Kč a EURO bude kurs stanovený příslušným orgánem Evropské unie, případně České republiky.

- 2.10. Bude-li Nájemce moci užívat Prostor určený k podnikání omezeně výhradně z důvodu, že Pronajímatel neplní své povinnosti ze Smlouvy a/nebo ze zákona, má Nájemce v takovém případě nárok na poměrnou slevu z nájemného. V případě omezené možnosti užívat Prostor určený k podnikání z jiných důvodů Nájemce žádný nárok na slevu z nájemného nemá.
- 2.11. Nájemce není oprávněn jednostranně započíst jakoukoliv svou pohledávku vůči Pronajímateli vůči pohledávce Pronajímatele na zaplacení nájemného a/nebo na zaplacení záloh za služby.

3. Doba nájmu

- 3.1. Nájemní vztah vzniká dnem 1. 1. 2020 a je sjednán na dobu neurčitou.
- 3.2. Nájemní vztah založený touto Smlouvou je možno ukončit dohodou Smluvních stran. Smluvní strany mohou jednostranně ukončit nájemní vztah výpovědí bez uvedení důvodu s tříměsíční výpovědní lhůtou počínající první den měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé Smluvní straně
- 3.3. Nejpozději v den skončení nájmu předá nájemce pronajímateli pronajaté prostory, řádně vyklizené. Nájemce je povinen předat nebytové prostory ve stavu v jakém je převzal. O stavu předávaných prostor se sepíše zápis, prostory nemusí být vymalované.

4. Práva a povinnosti Nájemce

- 4.1. Nájemce je oprávněn a povinen užívat Prostor určený k podnikání pouze v rozsahu a k účelu stanoveném touto Smlouvou a v souladu s obvyklým užíváním po celou dobu trvání smluvního vztahu.
- 4.2. Nájemce je oprávněn umístit na Budově své firemní označení svoji reklamu pouze s předchozím souhlasem Pronajímatele. Náklady na instalaci firemního označení hradí Nájemce. Souhlas Pronajímatele s umístěním firemního označení reklamy nenahrazuje nezbytné souhlasy státní správy a samosprávy, které je povinen opatřit si Nájemce. Při skončení nájemního vztahu odstraní Nájemce znamení, kterými Budovu opatřil, a uvede dotčenou část Budovy do původního stavu.
- 4.3. Nájemce odpovídá za škody, které vzniknou jeho provozní činností a/nebo provozní činností jeho podnájemců v Prostoru určenému k podnikání na majetku a zdraví třetích osob nebo Pronajímateli, resp. jeho zaměstnancům. Dále Nájemce odpovídá za veškeré škody způsobené jeho zaměstnanci, klienty, podnájemci, dodavateli a ostatními třetími osobami, které v souvislosti s činností Nájemce vstoupí do Budovy a do Prostoru určeného k podnikání.

- 4.4. Hodlá-li Nájemce změnit v Prostoru určenému k podnikání předmět podnikání, je povinen to oznámit Pronajímateli a vyžádat si jeho předchozí písemný souhlas.
- 4.5. Nájemce se zavazuje neposkytnout Prostor určený k podnikání do podnájmu třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele.
- 4.6. Nájemce je dále povinen:
- a) dodržovat bezpečnostní, protipožární, hygienické a jiné obecně závazné předpisy, řídit se pokyny Pronajímatele,
 - b) bez prodlení hlásit Pronajímateli všechny závady, poruchy a poškození vzniklé v Prostoru určenému k podnikání, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla Pronajímateli,
 - c) po celou dobu trvání nájemního vztahu zajišťovat, výlučně na své náklady, běžnou údržbu v Prostoru určeného k podnikání, nutnou pro udržení Prostoru určeného k podnikání v dobrém stavu a na své náklady provádět drobné opravy.
 - d) Nájemce je povinen zacházet s řádnou péčí s veškerým zařízením daným Nájemci do užívání nebo se zařízením, které je Nájemcem užíváno jakožto součást Prostoru určeného k podnikání, a je povinen udržovat jej v dobrém a provozuschopném stavu a v případě potřeby zajistit jeho opravu.,
 - e) v případě havarijní situace neprodleně oznámit Pronajímateli potřebu nutných oprav Prostoru určeného k podnikání,
 - f) neprovádět žádné stavební úpravy ani jiné úpravy v Prostoru určenému k podnikání bez předchozí písemné dohody s Pronajímatelem, jejíž součástí je i výslovná specifikace těchto úprav, jejich popis a finanční rozpočet. Veškeré tyto úpravy provádí na vlastní náklady Nájemce s tím, že v případě ukončení nájemního vztahu uvede Nájemce ke dni ukončení nájmu Prostoru určeného k podnikání na své náklady do původního stavu a nemá nárok na finanční vypořádání vložených investic, pokud Pronajímatel nebude požadovat jejich ponechání. V takovém případě náleží Nájemci náhrada technického zhodnocení Budovy v ocenění, kterou by měl majetek při rovnoměrném odepisování podle zákona o daních z příjmů v platném znění.
 - g) platit včas a řádně nájemné a úhrady za služby spojené s užíváním Prostoru určeného k podnikání,
 - h) sjednat na celou dobu nájmu pojištění odpovědnosti za škodu způsobenou jeho provozní činností v Prostoru určenému k podnikání a pojištění svého majetku a inventáře, který se nachází v Prostoru určenému k podnikání, a toto pojištění po celou dobu nájmu v dostatečné výši udržovat, na požádání prokázat Pronajímateli existenci takového pojištění a jeho platnost,
 - i) umožnit vstup zástupcům kontrolních správních orgánů do Prostoru určeného k podnikání
 - j) umožnit Pronajímateli a/nebo jím pověřeným osobám vstup do Prostoru určenému k podnikání.

5. Práva a povinnosti Pronajímatele

- 5.1. Pronajímatel je povinen předat Prostor určený k podnikání Nájemci v takovém stavu, aby je Nájemce mohl řádně užívat k sjednanému účelu.
- 5.2. Pronajímatel je povinen zajistit řádný a nerušený výkon práv Nájemce po celou dobu nájmu.
- 5.3. Pronajímatel je za podmínky předchozího ohlášení oprávněn vstupovat do Prostoru určeného k podnikání za účelem kontroly jeho užívání a za účelem údržby a provádění. V ojedinělých případech je Pronajímatel oprávněn vstoupit do Prostoru určeného k podnikání bez předchozího ohlášení, pokud to vyžaduje náhle vzniklý havarijní stav, živelná pohroma nebo jiná podobná skutečnost. O tomto vstupu je Pronajímatel povinen okamžitě informovat Nájemce, pokud nebylo možné ho informovat předem.

6. Ostatní ujednání

- 6.1. Po ukončení nájmu se Smluvní strany zavazují bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 30 dní vyrovnat veškeré své závazky a pohledávky vyplývající z užívání Prostoru určeného k podnikání
- 6.2. Pro případ prodlení Nájemce se splněním povinnosti vyklidit Prostor určený k podnikání náleží Pronajímateli smluvní pokuta ve výši 300,- Kč za každý den prodlení. Pokud Nájemce Prostor určený k podnikání nevyklidí ani v dodatečně přiměřené lhůtě poskytnuté mu Pronajímatelem, je Pronajímatel oprávněn vstoupit do Prostoru určeného k podnikání, vyklidit jej a věci nacházející se v Prostoru určeného k podnikání uschovat, a to vše na náklady Nájemce. Zaplacení smluvní pokuty nemá vliv na právo Pronajímatele požadovat po Nájemci náhradu způsobené škody. Po dobu prodlení Nájemce s vyklizením Prostoru určeného k podnikání má Pronajímatel dále právo na zaplacení nájemného a úhrady za služby spojené s užíváním Prostoru určeného k podnikání dle čl. 2 této Smlouvy.
- 6.3. Pro případ prodlení Smluvních stran se splněním peněžitého závazku podle této Smlouvy Smluvní strany dále sjednávají úroky z prodlení ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý započatý den prodlení.
- 6.4. Veškeré písemnosti zasílané podle této Smlouvy a/nebo v souvislosti s plněním této Smlouvy budou vyhotoveny písemně v českém jazyce a budou doručeny osobně nebo prostřednictvím poštovní přepravy či obdobné služby. Jestliže druhá Smluvní strana písemnost z jakéhokoli důvodu nepřevzme, je za den doručení považován pátý pracovní den následující po prokázání odeslání písemnosti. O skutečnostech souvisejících s plněním této Smlouvy, které nesou odkladu, se Smluvní strany budou informovat prostřednictvím faxu, e-mailu, datové schránky, a v naléhavých případech telefonicky. Všechny písemnosti budou zasílány na následující adresy:

Nájemce: XXX
Tel: XXX
e-mail: XXX

Pronajímatel: XXX
Tel: XXX

Email: XXX

- 6.5. Smluvní strany se zavazují bez zbytečného odkladu navzájem informovat o změně adres pro doručování písemností dle této Smlouvy, jakož i ostatních spojení uvedených v tomto článku, přičemž změna těchto údajů je vůči druhé straně účinná okamžikem doručení příslušného oznámení, není-li uvedeno pozdější datum.
- 6.6. Smluvní strany tímto výslovně vylučují aplikaci ustanovení § 2307 Občanského zákoníku. Nájemce nemůže převést nájem na základě této Smlouvy s převodem podnikatelské činnosti, jíž Prostor určený k podnikání slouží.
- 6.7. Smluvní strany tímto výslovně vylučují aplikaci ustanovení § 2315 Občanského zákoníku. Skončí-li tak nájemní vztah výpovědí ze strany Pronajímatele, nemá Nájemce právo na náhradu za výhodu Pronajímatele, nebo nového nájemce, kterou získali při převzetí zákaznické základny vybudované vypovězeným nájemcem.

7. Prohlášení Smluvních stran

7.1. Pronajímatel prohlašuje, že

- a) je výlučným vlastníkem Prostoru určeného k podnikání,
- b) na Prostoru určeném k podnikání nevážnou žádné dluhy, věcná břemena ani práva třetích osob, která by měla vliv na výkon práv Nájemce podle této Smlouvy.

7.2. Nájemce prohlašuje, že

- a) není v úpadku, v platební neschopnosti ani není předlužen dle ust. § 3 zákona č. 182/2006 Sb., insolvenční zákon, ve znění pozdějších předpisů,
- b) uzavření Smlouvy bylo schváleno příslušným orgánem Nájemce, pokud se takové schválení vyžaduje v souladu s příslušnými právními předpisy nebo vnitřními předpisy platnými pro Nájemce.

8. Závěrečná ustanovení

- 8.1. Tato Smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, přičemž každá Smluvní strana obdrží jedno vyhotovení.
- 8.2. Tato Smlouva představuje úplnou dohodu Smluvních stran ohledně Předmětu pronájmu
- 8.3. Tato Smlouva může být měněna nebo doplňována pouze na základě písemných dodatků podepsaných oběma Smluvními stranami.
- 8.4. V případě, že se kterékoli ustanovení této Smlouvy stane neplatným, neúčinným, nebo nevynutitelným, zůstávají ostatní ustanovení této Smlouvy platná, účinná, resp. vynutitelná, pokud z povahy této Smlouvy nebo z jejího obsahu anebo z okolností, za nichž byla uzavřena, nevyplývá, že takové neplatné, neúčinné, resp. nevynutitelné ustanovení nelze oddělit od ostatního obsahu této Smlouvy. Smluvní strany se zavazují neprodleně nahradit formou dodatku či jiného ujednání takovéto neplatné ustanovení

ustanovením novým, jehož předmět a účel bude v nejvyšší možné míře odpovídat předmětu a účelu původního ustanovení.

- 8.5. Tato Smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem jejího zveřejnění v registru smluv, nejdříve však 1. 1. 2020.

V Poděbradech, dne2019

V Litoměřicích, dne2019

Pavel Bažant
jednatel společnosti
Bene Domus, s.r.o.

Ing. Radovan Kouřil
generální ředitel
OZP

