

Smlouva o nájmu prostor

sloužící k podnikání

uzavřená podle zákona č. 89/2012 Sb. Občanského zákona

1. Stavovská s.r.o.

se sídlem: Štefánikova 1 301, 742 21 Kopřivnice

IČ: 25864173

zastoupená: Mgr. Radim Fiala, jednatel

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě, oddíl C, vložka 23206

(dále též pronajímatel)

a

2. Oborová zdravotní pojišťovna zaměstnanců bank, pojišťoven a stavebnictví

se sídlem: Roškotova 1225/1, 140 00 Praha 4

zastoupená: Ing. Radovan Kouřil, generální ředitel

IČ: 47114321

DIČ: CZ47114321

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl A, vložka 7232

(dále též nájemce)

uzavírají tuto

smlouvu o nájmu prostor

Článek 1

Předmět a účel nájmu, údaj o předmětu podnikání v provozovně umístěné v pronajatém prostoru

1. Pronajímatel prohlašuje, že je vlastníkem nemovitosti, občanské vybavenosti čp. 85, situované na parc. č. 61/1, 61/9 a 61/13 v k.ú. Místek. Budova čp. 85 je zapsaná na listu vlastnictví č. 2438 u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, katastrální pracoviště Frýdek-Místek, pro okres a obec Frýdek-Místek a k.ú. Místek.

2. Pronajímatel přenechává nájemci ve výše uvedené nemovitosti, tedy v občanské vybavenosti čp. 85, situované na parc. č. 61/1, 61/9 a 61/13 v k.ú. Místek, na adrese 8. pěšího pluku 85 ve Frýdku-Místku, PSČ 738 01, do nájmu, resp. do užívání prostory místností

- **1 místnost – kancelář**
- **ostatní prostory (čekárna, sociální zařízení)**

v I. nadzemím podlažní budovy o celkové výměře **10 m²**. Účastníci prohlašují, že není nutná bližší specifikace předmětu nájmu, který je jim dobře znám a doplňují, že nájemce bude užívat prostory v místě a výměře.

Nájemce má právo užívat i společné prostory budovy v rozsahu nezbytném pro řádný chod pronajatých prostor.

3. Je mezi účastníky smlouvy dohodnuto, že nebytové prostory se přenechávají nájemci do nájmu k účelu provozování následujících činností (účel nájmu): provozování pobočky zdravotní pojišťovny

Článek 2

Doba nájmu

1. Nájem se sjednává s účinností **od 1. 1. 2020 na dobu neurčitou, s výpovědní lhůtou 3 měsíce.** Nájemce je oprávněn nebytové prostory užívat v pracovních dnech vždy v době od 6.00 hod do 18.00 hod., v pátek do 16 hod.

2. Pronajímatel může písemně vypovědět nájem výlučně, jestliže

- a) nájemce užívá nebytový prostor v rozporu se smlouvou
- b) nájemce je o více než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného nebo úhrady za služby, jejichž poskytování je spojeno s nájmem
- c) nájemce nebo osoby, které s ním užívají prostor, přes písemné upozornění hrubě porušují klid nebo pořádek
- d) nájemce přenechá nebytový prostor nebo jeho část do podnájmu bez souhlasu pronajímatele
- e) nájemce bude užívat prostory v rozporu s účelem nájmu dle čl. 1 odst. 3.

4. Nájemce může písemně vypovědět nájem, jestliže

- a) prostor se stane bez zavinění nájemce nezpůsobilý ke smluvenému užívání
- b) z vážných osobních důvodů
- c) dojde-li ke změně vlastníka nemovitosti, v níž se předmět nájmu nachází

5. Je mezi účastníky dohodnuto, že výpovědní lhůta činí pro pronajímatele i nájemce shodně 3 měsíce a její běh započne prvého dne měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhému z účastníků.

6. Pokud se hovoří v bodě 3. a) tohoto článku smlouvy o prodlení s placením nájemného nebo úhrady za služby, má se na mysli prodlení s placením smluvně stanoveného a vyúčtovaného nájemného nebo smluvně stanovené a vyúčtované úhrady za služby, jejichž poskytování je spojeno s nájmem.

7. Nájem zaniká zánikem právnické osoby, bez právního nástupce, byla-li tato osoba nájemcem.

Článek 3

Plnění, poskytovaná pronajímatelem nájemci v souvislosti s užíváním prostoru

Pronajímatel se zavazuje poskytovat nájemci v souvislosti s nájmem smluvně vymezeného prostoru (nebytových prostor) tato plnění:

- dodávky elektrické energie
- dodávky tepla a teplé užitkové vody
- dodávky vody
- úklid pronajatých a společných nebytových prostor
- likvidaci tuhého domovního odpadu
- ostrahu objektu, v němž se pronajímané prostory nacházejí.

Článek 4

Nájemné a úhrady za plnění, poskytovaná pronajímatelem nájemci v souvislosti s užíváním prostoru

1. Nájemné za užívání pronajatých nebytových prostor se stanovuje dohodou účastníků ve výši

1 000,- Kč měsíčně.

2. Úhrady za plnění, poskytovaná pronajímatelem nájemci v souvislosti s užíváním nebytového prostoru, se stanovují takto:

a) **Úhrada, resp. cena za dodávku elektrické energie** za příslušný kalendářní měsíc se určuje v poměru, v jakém je výměra prostor pronajatých nájemci k celkové výměře nebytových prostor v objektu čp. 85 v k. ú. Místek a k celkovým nákladům pronajímatele na dodávku elektrické energie ve zmiňované nemovitosti za sledované období. Co se týče nákladů na nákup elektrické energie, bude vycházeno z ceny, účtované za dané období organizací, dodávající elektrickou energii, přičemž celkové náklady pronajímatele na nákup elektrické energie, jakož i celková spotřeba el. energie v objektu čp. 85 za příslušný kalendářní měsíc bude zjištěna z faktury (případně faktur), doručené pronajímateli dodavatelskou organizací.

b) **Úhrada, resp. cena za dodávku tepla** za příslušný kalendářní měsíc se určuje v poměru, v jakém je výměra prostor pronajatých nájemci k celkové výměře nebytových prostor v objektu čp. 85 v k.ú. Místek a k celkovým nákladům pronajímatele na dodávku tepla ve zmiňované nemovitosti za sledované období. Co se týče nákladů na nákup tepla, bude vycházeno z ceny, účtované za dané období organizací, dodávající teplo, přičemž celkové náklady pronajímatele na nákup tepla, jakož i celková spotřeba tepla v objektu čp. 85 za příslušný kalendářní měsíc bude zjištěna z faktury (případně faktur), doručené pronajímateli dodavatelskou organizací.

c) **Úhrada, resp. cena za dodávku vody** za příslušný kalendářní měsíc se určuje v poměru, v jakém je výměra prostor pronajatých nájemci k celkové výměře nebytových prostor v objektu čp. 85 v k.ú. Místek a k celkovým nákladům pronajímatele na dodávku vody ve zmiňované nemovitosti za sledované období. Co se týče nákladů na nákup vody (vodné a stočné), bude vycházeno z ceny, účtované za dané období organizací, dodávající vodu, přičemž celkové náklady pronajímatele na nákup vody, jakož i celková spotřeba vody v objektu čp. 85 za příslušný kalendářní měsíc bude zjištěna z faktury (případně faktur), doručené pronajímateli dodavatelskou organizací.

d) **Úhrada, resp. cena za úklid** pronajatých a společných prostor za příslušný kalendářní měsíc se určuje v poměru, v jakém je výměra prostor pronajatých nájemci k celkové výměře nebytových prostor v objektu č.p. 85 v k.ú. Místek a k celkovým nákladům pronajímatele na úklid ve zmiňované nemovitosti za sledované období.

e) **Úhrada, resp. cena za likvidaci tuhého domovního odpadu** za příslušný kalendářní měsíc se určuje v poměru, v jakém je výměra prostor pronajatých nájemci k celkové výměře nebytových prostor v objektu čp. 85 v k.ú. Místek a k celkovým nákladům pronajímatele na likvidaci tuhého domovního odpadu ve zmiňované nemovitosti za sledované období. Co se týče nákladů na likvidaci tuhého domovního odpadu, bude vycházeno z ceny, účtované za dané období organizací, provádějící likvidaci tuhého domovního odpadu, přičemž celkové náklady pronajímatele na likvidaci tuhého domovního odpadu v objektu čp. 85 za příslušný kalendářní měsíc budou zjištěny z faktury (případně faktur), doručené pronajímateli dodavatelskou organizací.

f) **Úhrada, resp. cena za ostrahu objektu** za příslušný kalendářní měsíc se určuje v poměru, v jakém je výměra nebytových prostor pronajatých nájemci k celkové výměře prostor v objektu čp. 85 v k.ú. Místek a k celkovým nákladům pronajímatele na ostrahu objektu za sledované období. Co se týče nákladů na ostrahu objektu, bude vycházeno z ceny, účtované za dané období organizací, provádějící ostrahu objektu, přičemž celkové náklady pronajímatele na ostrahu objektu budou zjištěny z faktury (případně faktur), doručené pronajímateli dodavatelskou organizací.

Je dohodnuto, že pronajímatel bude nájemci nájemné a úhrady za služby pod písm. a) až f), jejichž výše bude zjištěna způsobem, uvedeným v předchozím textu, pravidelně měsíčně fakturovat s tím, že faktury budou vystaveny v průběhu měsíce, následujícího po měsíci, kterého se fakturace týká.

Nájemce se výslovně zavazuje pronajímateli dohodnuté nájemné, jakož i pronajímatelem vyúčtované měsíční úhrady za služby, platit a to ve vyfakturované výši.

Výše uvedené nájemné je položkou, v níž je nulová daň z přidané hodnoty.

3. Nájemné (viz čl. 4 bod 1.) a pronajímatelem vyúčtované měsíční úhrady za služby (viz čl. 4 bod 2 písm. a) až f) jsou splatné ve prospěch účtu pronajímatele měsíčně, a to podle výslovné dohody účastníků vždy nejpozději do desátého dne od data vystavení faktury. Zálohy na služby podléhají dani z přidané hodnoty.

4. Smluvní strany se dohodly, že sjednané nájemné dle tohoto článku smlouvy bude za podmínek níže uvedených každoročně s účinností od 1. ledna příslušného kalendářního roku trvání tohoto závazkového vztahu zvyšováno v závislosti na růstu míry inflace, zjišťované Českým statistickým úřadem. Nájemné se tak bude každoročně upravovat o míru inflace předchozího kalendářního roku podle vzorce:

$$NN = NS \times (1 + I/100)$$

NN nově upravená výše nájemného

NS stará výše nájemného, placená v předchozím kalendářním roce

I míra inflace v předchozím kalendářním roce (v %)

Zvýšení nájemného o míru inflace dle tohoto ustanovení bude aplikováno nejdříve ode dne 1. ledna 2012. Mírou inflace se pro účely této Smlouvy rozumí přírůstek průměrného indexu spotřebitelských cen v ČR (CPI – Consumer Price Index) za posledních dvanáct měsíců proti průměru předchozích dvanácti měsíců. V období do vyhlášení výše míry inflace za předchozí kalendářní rok ze strany Českého statistického úřadu bude nájemcem pronajímateli hrazeno nájemné ve výši dle předchozího kalendářního roku jako záloha na nájemné. Doplatek nájemného v nové výši (se započtením navýšení dle tohoto odstavce smlouvy) bude nájemcem pronajímateli uhrazeno na písemnou výzvu pronajímatele nájemci, ve které musí být obsažena částka doplatku nájemného za období dle předchozí věty této smlouvy a současně stanoveno nájemné ve výši platné pro příslušný kalendářní rok.

Článek 5

Práva a povinnosti stran

1. Pronajímatel je povinen odevzdat prostor nájemci ve stavu, způsobilém ke smluvenému účelu nájmu, v tomto stavu jej svým nákladem udržovat, zabezpečovat řádné plnění služeb, jejichž poskytování je s užíváním prostoru spojeno, a umožnit nájemci plný a nerušený výkon práv, spojených s nájmem po celou dobu, na kterou je tento nájemní vztah sjednán. Pronajímatel je povinen umožnit nájemci v době sjednané v čl. 2. 1. této smlouvy přístup do objektu, v němž se nebytové prostory, které jsou předmětem nájmu, nacházejí, jakož i přístup k předmětu nájmu.

2. Pronajímatel se zavazuje provádět údržbu a opravy předmětu nájmu a předmětné nemovitosti tak, aby neznemožnil nájemci každodenní výkon užívacích práv.

3. V případě provádění podstatných stavebních prací na budově čp. 85 v k.ú. Místek je pronajímatel oprávněn podstatně omezit či zcela znemožnit užívání předmětu nájmu nájemcem, maximálně však po dobu 14 dní v jednom kalendářním roce. Pronajímatel je při provádění podstatných stavebních prací vždy povinen v co nejvyšší míře šetřit práva nájemce, zejména zajistit, aby byl nájemce omezen v užívání předmětu nájmu v co nejkratším rozsahu. Pronajímatel je vždy zahájení podstatných stavebních prací a jejich předpokládaný harmonogram povinen oznámit nájemci s dostatečným předstihem, minimálně jeden měsíc před plánovaným zahájením prací. Omezení přístupu do společných prostor či provádění stavebních prací v nich se dle dohody stran nepovažuje za podstatné omezení užívání předmětu nájmu nájemcem, pokud není zamezen přístup nájemce a třetích osob k předmětu

nájmu. Za podstatné stavební práce (souhrnně v této smlouvě také jen jako „podstatné stavební práce“) smluvní strany pro účely této smlouvy považují stavební práce, u kterých dochází k podstatnému omezení výkonu užívacích práv nájemce k předmětu nájmu, zejména stavební rekonstrukci budovy, revitalizaci budovy včetně zateplení či výměny oken apod.

4. Nájemci svědčí právo na přiměřenou slevu z nájemného, jestliže pro vadu, kterou nezpůsobil, je podstatným způsobem omezen v užívání předmětu nájmu. Nájemce je však vždy povinen písemně uvědomit pronajímatele o vzniku takové vady. Nárok na slevu svědčí nájemci pouze za období od uplynutí přiměřené lhůty k nápravě následující po doručení uvědomění o vadě dle předchozí věty pronajímateli do odstranění závadného stavu.

5. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má pronajímatel provést, a umožnit provedení těchto i jiných nezbytných oprav; jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním povinnosti vznikla.

6. Běžnou údržbu předmětu nájmu je povinen zajišťovat nájemce na své náklady. Za běžnou údržbu se pro účely této smlouvy považují drobné opravy a údržba. Nájemce je též povinen na své náklady zajišťovat předepsané kontroly, revize či prohlídky přístrojů a zařízení, tvořících vnitřní vybavení nebytových prostor ze strany příslušných odborných orgánů či organizací.

7. Pronajímatel je oprávněn požadovat vstup do prostor za účelem kontroly, zda je nájemce užívá řádným způsobem a k účelu uvedenému ve smlouvě. Termín prohlídky nebytových prostor pronajímatel nájemci oznámí v dostatečném časovém předstihu.

8. Nájemce může přenechat prostory nebo jejich část do podnájmu jiné osobě na dobu určitou jen na základě předchozího písemného souhlasu pronajímatele.

9. Nájemce je povinen se zdržet jakýchkoliv jednání, která by rušila nebo mohla ohrozit výkon ostatních užívacích a nájemních práv v objektu, v němž se nachází pronajaté prostory.

10. V případě ukončení nájmu je nájemce povinen prostory předat pronajímateli vyklizené a ve stavu, v jakém je převzal k užívání, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení – včetně dodatečných změn, které provedl se souhlasem pronajímatele, a to nejpozději v den skončení nájmu.

11. Ostatní práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy, pokud nejsou uvedeny přímo v této smlouvě, se řídí občanským zákoníkem

Článek 6

Sankční ujednání

1. Pro případ prodlení nájemce se zaplacením nájemného, pronajímatelem vyúčtovaných měsíčních úhrad za služby (viz čl. 4 bod 2 písm. a) až f) či pro případ prodlení nájemce se zaplacením dohodnutých položek za užívání telefonní linky, se nájemce zavazuje zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý započatý den prodlení. Nájemce v této souvislosti výslovně prohlašuje, že se s pronajímatelem na výši smluvní pokuty dohodl a nepovažuje ji za nepřiměřeně vysokou či odporující dobrým mravům.

2. V případě, že při provádění podstatných stavebních prací pronajímatel znemožní nájemci užívání předmětu nájmu po dobu delší než 14 dnů v jednom kalendářním roce, zavazuje se zaplatit nájemci smluvní pokutu ve výši 3.000,-Kč za každý 15. a další den, v němž nájemci v daném kalendářním roce bude znemožněno užívání předmětu nájmu, pokud se účastníci nedohodnou jinak. Pronajímatel v této souvislosti prohlašuje, že se s nájemcem na výši smluvní pokuty dohodl a nepovažuje ji za nepřiměřeně vysokou či odporující dobrým mravům.

Článek 7

Kontaktní osoby

1. Pro usnadnění komunikace v otázkách této smlouvy určují strany tyto kontaktní osoby:

Kontaktní osoby pronajímatele (bez oprávnění k závazným právním jednáním):

XXX

Kontaktní osoba nájemce:

XXX

2. Smluvní strany mohou změnit své kontaktní osoby, jsou však povinny na takovou změnu písemně upozornit druhou smluvní stranu, a to bez zbytečného odkladu.

Článek 7

Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu obou smluvních stran a účinnosti zveřejnění v registru smluv, nejdříve však 1. 1. 2020.

2. Změny podmínek, za nichž byla tato nájemní smlouva sjednána, mohou být provedeny pouze písemně dodatkem k této smlouvě.

3. Smluvní strany prohlašují, že se seznámily s obsahem smlouvy a že tato smlouva byla sepsána dle jejich pravé a svobodné vůle, nikoliv v tísní či za nápadně nevýhodných podmínek.

4. V případě, že některé ustanovení této smlouvy se ukáže neplatným, neúčinným či nevymahatelným, a nebo některé ustanovení chybějícím, zůstávají ostatní ustanovení této smlouvy touto skutečností nedotčena. Strany se dohodnou na náhradě takového neplatného, neúčinného či nevymahatelného ustanovení za ustanovení jiné, které nejlépe splňuje tytéž obchodní účely, jako ustanovení neplatné, neúčinné nebo nevymahatelné.

5. Tato smlouva se vyhotovuje ve 2 stejnopisech, z nichž každá ze stran obdrží jedno vyhotovení.

Ve Frýdku - Místku dne 2019

V Praze dne2019

.....

Mgr. Radim Fiala

jednatel

pronajímatele

.....

Ing. Radovan Kouřil

generální ředitel

nájemce