

SMLOUVA O NÁJMU

Níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavřeli

pronajímatel:

MENS s. r. o.

Sídlo: Přerov, Nám. Přerovského povstání č. 2803/1, 750 02

zast. : jednatelem MUDr. Jurajem Rektorem

IČ : 47668857

DIČ: CZ47668857

bank. spojení: xxx, č.ú. xxx

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě, odd. C, vložka 4840

(dále jen pronajímatel)

a

nájemce:

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 jen nájemce)

t u t o

nájemní smlouvu na prostory sloužící k podnikání:

I.

Předmět nájmu.

Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem pozemku parc.č. 2155/2, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba, budova č. p. 2803, část obce Přerov I – Město, stavba občanského vybavení, vše v katastrálním území Přerov, nemovitost je zapsána na listu vlastnictví č. 5716 vedeném Katastrálním úřadem pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Přerov pro katastrální území Přerov a obec Přerov.

Součástí této nemovitosti jsou prostory sloužící k podnikání nacházející se v I. nadzemním podlaží s plošnou výměrou:

místnost č. 15 o výměře v m² 22

(včetně úklidové místnosti)

CELKEM

22. m²

Do prostor je zajištěn vstup přes přední rampu, a to po celou dobu užívání předmětu nájmu.

Součástí předmětu nájmu je WC v I. NP se samostatným vchodem z chodby, které současně slouží i pro potřeby zaměstnanců vrátnice MENS.

II.

Účel nájmu.

Pronajímatel pronajímá touto smlouvou nájemci prostory sloužící k podnikání popsané v čl. I smlouvy, a to k plnění povinností dle zákona č. 280/1992 Sb., o resortních, oborových, podnikových a dalších zdravotních pojišťovnách.

III.

Trvání a počátek nájmu.

1. Výše uvedené prostory sloužící k podnikání pronajímá pronajímatel nájemci na dobu neurčitou.
2. Nájemní vztah mezi pronajímatelem a nájemcem založený touto nájemní smlouvou se sjednává od 1. 1. 2020.

IV.

Nájemné

Nájemné za tento pronájem činí za rok 3.000,- Kč/m². Při celkové výměře 22 m² činí smluvní nájemné 5.400,-Kč měsíčně (slovy: Pěttisícčtyřista korun českých), částky jsou uvedeny bez DPH (nájemné je od DPH osvobozeno).

Nájemné se může každý rok zvyšovat o částku odpovídající výši inflačního koeficientu vyhlášeného ČSU za předchozí kalendářní rok. Základem pro nový výpočet nájemného bude vždy nájemné za předchozí kalendářní rok, a to vždy od měsíce následujícím po měsíci, ve kterém bude míra inflace zveřejněna ČSU.

Paušální poplatek za služby s nájmem spojené, zajištění informační služby a.j. činí měsíčně 100,- Kč, částka je uvedena bez DPH.

Nájemce je povinen hradit pronajímateli úhradu za vodné, stočné, spotřebu elektrické a tepelné energie a TUV.

Tyto úhrady budou prováděny formou měsíčních zálohových plateb. Po skončení roku budou zálohové platby porovnány se skutečnou spotřebou a doúčtovány. Doúčtování pronajímatel provede nájemci tímto postupem:

Platby za spotřebu elektrické energie budou nájemcem hrazeny měsíčně na základě skutečné spotřeby odečtené ze samostatného elektroměru pro touto smlouvou pronajaté prostory zálohovou sazbou 5,- Kč za 1 kWh odečtené spotřeby. Na základě odpočtu pronajímatel vystaví zálohovou fakturu, kterou nájemce uhradí ve stanovené splatnosti. Vyúčtování dle skutečné ceny za 1 kWh provede pronajímatel po skončení roku na základě fakturace od dodavatele el. energie. K této částce bude připočten podíl nákladů na měření a povinné revize.

- Vodné a stočné doúčtuje pronajímatel nájemci na základě vyúčtování dodavatele vody a nákladů pronajímatele na údržbu rozvodu vody, v částce odpovídající poměru plochy pronajatých nebytových prostor k celkové výměře nebytových prostor v nemovitosti.
- Doúčtování tepla a TUV bude sestávat:
 - * z rozpisu nákladů za dodané teplo zpracovaného firmou ENBRA Brno tak, že 70 % bude odpovídat naměřené spotřebě naměřené dle RTN v místnostech a 30% budou společné náklady rozpočtené poměrem pronajatých ploch k celkovým vytápěným plochám objektu,
 - * z nákladů na provoz, údržbu, a obsluhu VST, rozvodů a měření tepla vypočtené poměrem ploch pronajatých nájemci k celkovým vytápěným plochám,
 - * z úhrady za dodávku TUV vypočtené poměrem ploch pronajatých nájemci k celkovým vytápěným plochám objektu, vztažené k naměřenému odběru TUV v objektu. Kalkulace ceny za 1 m³ TUV bude stanovena na základě vyúčtování dodavatelů a nákladů MENS s.r.o. na výrobu a rozvod TUV.

Doúčtování zálohových plateb bude provedeno vždy do 30. dubna za uplynulý kalendářní rok.

Smluvní strany se dohodly na následující výši měsíčních zálohových plateb:

- vodné a stočné **80- Kč**
- teplo a TUV **670,- Kč**

Výše zálohových plateb budou upravovány dodatkem smluvních stran dle cenových podmínek dodavatele medií.

Pronajímatel je plátcem DPH. Daň z přidané hodnoty bude zahrnuta do plateb dle výše uvedené smlouvy následovně:

- měsíční nájemné prostor sloužících k podnikání (nájemné je od DPH osvobozeno)
- paušální poplatek za služby, energie (pro neplátce DPH platí paušální poplatek je včetně DPH)

Datum uskutečnění zdanitelného plnění nastane v souladu s platnou legislativou.

Nájemné spolu s výše uvedenými poplatky je splatné v měsíčních platbách na základě faktur vystavených pronajímatelem dle uvedené splatnosti, zálohové platby budou fakturovány čtvrtletně.

Pokud dojde u nájemce v průběhu trvání nájemní smlouvy ke změně registrace k DPH, oznámí neprodleně tuto změnu písemně pronajímateli.

V případě prodloužení s platbou je nájemce povinen uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,02% z nezaplacené částky za každý den prodloužení.

V.

Práva a povinnosti účastníků smlouvy

1. Pronajímatel je povinen odevzdat prostory popsané v čl. I smlouvy nájemci nejpozději v den započítání nájmu ve stavu způsobilém k užívání a zabezpečovat řádné plnění služeb, jejichž poskytování je s užíváním těchto prostor spojeno. Nájemce je oprávněn užívat tyto prostory, jakož i služby s tím spojené, přičemž je povinen užívat je řádně a pouze k účelu vymezenému v čl. II smlouvy.
2. Nájemce je povinen užívat věc jako řádný hospodář ke smluvenému účelu a platit nájemné. Dále je povinen oznámit pronajímateli závady nad rámec běžné údržby, a to ihned poté, co je zjistí nebo při pečlivém užívání věci zjistit mohl, přičemž běžnou údržbu předmětu nájmu provádí nájemce sám. Nájemce dále musí umožnit pronajímateli v nezbytném rozsahu prohlídku předmětu nájmu, jakož i přístup k němu nebo do něj za účelem provedení potřebné opravy nebo údržby věci, a to po předchozím oznámení. Předchozí oznámení není potřeba, pokud má být zabráněno škodě nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení. Tři měsíce před skončením nájmu musí nájemce v nezbytném rozsahu strpět prohlídku předmětu nájmu novým zájemcem v přítomnosti nájemce a pronajímatele. Pronajímatel je povinen návštěvu nájemci oznámit v přiměřené době předem.
3. Úklid pronajatých prostor a přístup k nim zajišťuje nájemce. Ten je také povinen zajistit úklid chodníku resp. přístupové rampy před prodejnou, včetně odklízení sněhu. Nájemce za tento úklid plně odpovídá.
4. Nájemce je povinen nahradit pronajímateli škodu, kterou mu na pronajatých prostorách způsobí on nebo osoby, jež jsou k němu v pracovním či obdobném poměru, jakož i škodu vzniklou provozem činnosti popsané v čl. II smlouvy. Škodu je nutno nahradit uvedením v předešlý stav, není-li to možné, hradí se škoda v penězích.
5. Nájemce je povinen dodržovat při provozování činnosti uvedené v čl. II obecně závazné právní předpisy vztahující se k této činnosti, zejména předpisy regulující likvidaci toxických látek, protipožární předpisy, předpisy pro provoz vyhrazených technických zařízení, zásady BOZP aj. V pronajatých prostorách nájemce garantuje zajištění funkčnosti protipožárních zařízení a jejich revize.
6. Nájemce zajišťuje na své náklady zabezpečení pronajatých prostor a pojištění svého vybavení, zařízení a technologií v nich umístěných a pojištění své odpovědnosti z podnikání v pronajaté nemovitosti.

7. Pronajimatel uzavře pojistné smlouvy, týkající se nemovitosti, v níž se nacházejí pronajímané prostory, na úhradu škody způsobené živelnou událostí a z titulu zákonné odpovědnosti. Vyplacenou pojistnou sumu použije pronajimatel na urychlené obnovení pronajatých prostor.

8. Nájemce smí předmětné prostory nebo jejich část dále pronajímat jen s písemným souhlasem pronajímatele.

9. Veškeré vnitřní úpravy prodejny stavebního i nestavebního charakteru vedoucí k vytvoření prodejny provede na svůj náklad nájemce. Rozsah těchto úprav bude mezi pronajímatelem a nájemcem písemně projednán.

10. Všechny stavební úpravy v předmětných prostorách, smí nájemce provádět jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele a na vlastní náklady.

11. Nájemce s podpisem této smlouvy pronajímátemi promíjí úhradu nákladů, které vynaložil na úpravu a eventuelní zhodnocení pronajatých nebytových prostor, a to i po ukončení nájemního vztahu, kdy uvede pronajímané prostory do původního stavu, nebo s pronajímátemi dohodne jiné řešení na základě písemného ujednání.

VI.

Zánik nájmu

Nájem zaniká uplynutím nájemní doby specifikované v článku III. Smlouvy nebo dále:

1. Zánikem nemovitosti, v níž se pronajaté prostory nacházejí.
2. Zánikem pronajímatele či nájemce bez právního nástupce.
3. Písemnou dohodou účastníků smlouvy.
4. Na základě písemné výpovědi pronajímatele nebo nájemce uplynutím výpovědní doby, která činí tři měsíce a začíná běžet prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.
5. Bude-li důvodem výpovědi podané pronajímátemi nájemci neplacení nájemného či služeb s nájmem spojených více než jeden měsíc po splatnosti nebo porušuje-li nájemce hrubě své povinnosti vůči pronajímátemi, činí výpovědní doba 1 kalendářní měsíc a začíná běžet prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi.

VII.

Kontaktní osoby

1. Pro usnadnění komunikace v otázkách této smlouvy určují strany tyto kontaktní osoby:
2. Kontaktní osoby pronajímatele (bez oprávnění k závazným právním jednáním):
3. ve věcech smlouvy – xxx
4. v ostatních věcech – xxx
5. Kontaktní osoba nájemce: xxx
6. Smluvní strany mohou změnit své kontaktní osoby, jsou však povinny na takovou změnu písemně upozornit druhou smluvní stranu, a to bez zbytečného odkladu.

VIII.

Závěrečná ustanovení

1. Ostatní práva a povinnosti smluvních stran se řídí ustanoveními zák. č. 89/2012 Sb. ve znění pozdějších předpisů, jakož i ustanoveními obecně závazných právních předpisů, vztahujících se k nájmu prostoru sloužícího k podnikání.
2. Touto smlouvou jsou vázáni i právní nástupci nájemce i pronajímatele.
3. Případné změny a doplňky smlouvy jsou možné formou písemných dodatků odsouhlasených všemi stranami.

4. Smlouva je sepsána ve dvou stejnopisech, z nichž každá ze smluvních stran obdrží jedno vyhotovení.

5. Účastníci smlouvy prohlašují, že jim nejsou známy žádné další okolnosti, jež by tuto smlouvu činily neplatnou, tato je výrazem jejich pravé a svobodné vůle, na důkaz čehož ji vlastnoručně podepisují.

Smlouva je platná ke dni jejího podpisu a účinná dnem jejího uveřejnění v registru smluv, nejdříve však od 1. 1. 2020.

V Přerově dne:

p r o n a j í m a t e l

MUDr. Juraj Rektor

n á j e m c e

Ing. Radovan Kouřil