

Nájemní smlouva

uzavřena níže uvedeného dne, měsíce a roku v souladu s příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „Občanský zákoník“), a zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZMČR“), mezi níže uvedenými smluvními stranami

(dále jen „Smlouva“)

Česká republika - Česká správa sociálního zabezpečení Pracoviště ČSSZ Plzeň

Sídlo: Křížová 25, 225 08 Praha 5
 Statutární zástupce: Mgr. František Boháček, ústřední ředitel
 Jednající: Mgr. Jana Klímová, ředitelka pracoviště ČSSZ Plzeň, na základě Rozhodnutí ústředního ředitele ČSSZ č. 12/2015, Organizační řád ČSSZ a OSSZ, v platném znění, a na základě dopisu Mgr. Františka Boháčka ze dne 12.12.2019
 Kontaktní adresa: Lobežská 12, 303 81 Plzeň
 IČO: 00006963
 DIČ: neplátce
 ID datové schránky: x4rd4te
 Bankovní spojení: Česká národní banka
 Číslo účtu: 10014-77926311/0710

jako „**Pronajímatel**“ na straně jedné

a

VS PRAKTIK s.r.o.

Sídlo: 28. října 289, Hořejší Předměstí, 344 01 Domažlice
 Zastoupená: [redacted] jednatelem
 Zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Plzni, oddíl C, vložka 38071
 IČO: 08342393
 ID datové schránky: gn29kb9
 Bankovní spojení: Československá obchodní banka, a.s.
 Číslo účtu: 287 654 166/0300

jako „**Nájemce**“ na straně druhé

(Pronajímatel a Nájemce jsou dále v této Smlouvě společně označováni také jako „**Smluvní strany**“ a jednotlivě také jako „**Smluvní strana**“)

Preambule

1. Česká republika je vlastníkem a Česká správa sociálního zabezpečení je příslušná hospodařit s pozemkem parc. č. st. 414, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba č. p. 265 (dále jen „Budova“), vše zapsáno na listu vlastnictví č. 4081 pro katastrální území Domažlice, vedeném u Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, Katastrálního pracoviště Domažlice.
2. Pronajímatel a Nájemce tuto Smlouvu uzavírají za účelem přenechání dále uvedených prostor v Budově Nájemci do užívání za podmínek specifikovaných dále v této Smlouvě, a to k provozování Nájemcovy lékařské praxe.

I.

Předmět Smlouvy

1. Pronajímatel se na základě této Smlouvy zavazuje přenechat Nájemci k užívání prostory, nacházející se v 1. podzemním podlaží Budovy, a to za účelem provozování lékařské praxe. Jedná se o prostory o celkové výměře 114,24 m², a to konkrétně tři místnosti o celkové výměře 75,59 m² (23,66 m², 26,20 m², 25,73 m², označené společně jako místnost č. 239) sloužící jako ordinace, dále pak 2 svlékací boxy o celkové výměře 4,40 m² (označené společně jako místnost č. 240), místnost o výměře 11,05 m² sloužící jako čekárna (místnost č. 242), sociální zařízení o výměře 2,52 m² (místnost č. 241), sklad o výměře 2,73 m² (místnost č. 243) a ostatní přilehlé prostory (určené pro pacienty) o celkové výměře 17,95 m² (dále jen „Prostory“). Přehledné umístění Prostor je vyznačeno v Příloze č. 1 této Smlouvy.
2. Nájemce je rovněž oprávněn užívat společné prostory v Budově, jimiž jsou chodby, sociální zařízení, výtah a schodiště (dále jen „Společné prostory“).
3. Nájemce se zavazuje platit Pronajímateli nájemné stanovené v čl. III. této Smlouvy a plnit veškeré povinnosti z této Smlouvy pro něj vyplývající.
4. Pronajímatel prohlašuje, že Prostory specifikované v odst. 1. tohoto článku této Smlouvy dočasně nepotřebuje k plnění funkcí státu nebo jiných úkolů v rámci své působnosti nebo stanoveného předmětu činnosti.
5. Nájemce se zavazuje užívat Prostory výhradně k účelu uvedenému v odst. 1. tohoto článku této Smlouvy.
6. Nájemce prohlašuje, že je mu stav Prostor dobře znám, neboť si je prohlédl před uzavřením této Smlouvy, a potvrzuje, že jsou ve stavu způsobilém k řádnému užívání podle této Smlouvy. O faktickém předání a převzetí pronajatých Prostor bude Smluvními stranami sepsán protokol o předání a převzetí, ve kterém bude uveden jejich stav a informace o předání a převzetí klíčů.

II.

Doba trvání nájmu

Tato Smlouva se uzavírá na dobu určitou, a to na dobu 8 let ode dne nabytí účinnosti této Smlouvy.

III.

Nájemné

1. Nájemné za užívání Prostor činí ročně částku v celkové výši **85 592,00 Kč** (slovy: osmdesátpěttisícpětsetdevadesát dva korun českých) za celkovou plochu nájmu, tj. 114,24 m². Celkové nájemné je blíže specifikováno v Příloze č. 2 – Výpočtový list této Smlouvy.
2. Nájemné za užívání Prostor bude Nájemcem hrazeno **čtvrtletně** ve výši **21 398,00 Kč** (slovy: dvacetjednatísíctřístadevadesát osm korun českých) na účet Pronajímatele vedený u České národní banky, číslo účtu 10014-77926311/0710, a to nejpozději do 5. dne druhého kalendářního měsíce příslušného kalendářního čtvrtletí. Jako variabilní symbol platby uvede Nájemce vlastní IČO.

3. Skončí-li nebo započne-li nájem dle této Smlouvy v průběhu kalendářního čtvrtletí, náleží Pronajímateli pouze poměrná část nájemného za příslušné čtvrtletí.
4. Platby budou probíhat výhradně v české měně (CZK) a rovněž veškeré cenové údaje budou uvedeny v této měně.
5. Zaplacením se podle této Smlouvy rozumí připsání příslušné částky na bankovní účet Pronajímatele.

IV.

Zvýšení nájemného

1. Výši nájemného je Pronajímatel oprávněn každoročně k datu 1. března příslušného kalendářního roku navyšovat podle meziročního růstu indexu spotřebitelských cen publikovaného Českým statistickým úřadem. Zvýšení nájemného musí být Nájemci oznámeno písemně vždy nejpozději do 15. února příslušného kalendářního roku, jinak toto právo Pronajímateli pro daný kalendářní rok zaniká.
2. Smluvní strany berou na vědomí, že v souvislosti s takto upravovanou výší nájemného nebude uzavírán dodatek této Smlouvy.

V.

Služby spojené s užíváním prostor

1. Smluvní strany se dohodly, že služby spojené s užíváním Prostor – vytápění a dodávky teplé vody (za použití zemního plynu), dodávku el. energie, vodné a stočné, odvod srážkové vody, úklid Společných prostor Budovy a čekárny (místnost č. 242), odvoz komunálního odpadu a ostatní služby nutné k zajištění chodu Budovy (revize elektroinstalací, tj. elektrických rozvodů, nouzového osvětlení, hromosvodu, dále pak revize výtahu, revize komínů, revize plynové kotelny, revize hasicích přístrojů, zamykání Budovy, a rovněž opravy plynové kotelny a výtahu) bude Nájemci zajišťovat Pronajímatel.
2. Nájemce je povinen hradit Pronajímateli poměrnou část nákladů za služby spojené s užíváním Prostor uvedené v Příloze č. 3 této Smlouvy - Úhrada plateb za poskytované služby v souvislosti s užíváním Prostor a Společných prostor. Platby za služby bude hradit Nájemce Pronajímateli na základě pravidelného měsíčního vyúčtování provedeného Pronajímatelem na základě dodavatelských faktur vystavených na Pronajímatele nebo podle dodavatelských smluv uzavřených Pronajímatelem, a to dle procentuálního podílu uvedeného v Příloze č. 3 této Smlouvy.
3. Nájemce je povinen hradit náklady za výše uvedené služby, a to měsíčně nejpozději do 5 pracovních dnů ode dne doručení vyúčtování ze strany Pronajímatele na účet Pronajímatele vedený u České národní banky, číslo účtu 10006-77926311/0710. Jako variabilní symbol platby uvede Nájemce číslo faktury.
4. Pronajímatel je povinen na požádání Nájemce předložit veškeré podklady pro vyúčtování služeb.

VI.

Práva a povinnosti Smluvních stran

1. Pronajímatel je povinen zabezpečit Nájemci podmínky pro řádné užívání Prostor.
2. Prostory může Nájemce užívat přiměřeně jejich povaze a stavebnímu určení a nesmí při tom docházet k jejich poškozování nebo nepřiměřenému opotřebení.
3. Pronajímatel není odpovědný za dočasné přerušení dodávky elektrické energie, plynu, vody, za poruchy kanalizace a za výpadek dalších služeb specifikovaných v Příloze č. 3 této Smlouvy v případě, že přerušení vzniklo bez zavinění Pronajímatele.
4. Nájemce je povinen při svém provozu dodržovat všechny hygienické, bezpečnostní, ekologické, protipožární a další předpisy vztahující se k jeho předmětu podnikání, včetně provádění školení svých zaměstnanců a osob v obdobném postavení v oblasti požární ochrany a bezpečnosti

a ochrany zdraví při práci a vedení jejich evidence. Současně je Nájemce povinen chovat se tak, aby svou činností nerušil Pronajímatele a ostatní nájemce v Budově.

5. Nájemce se zavazuje likvidovat veškerý zdravotnický odpadový materiál vzniklý v souvislosti s jeho podnikáním, a to na své náklady a v souladu s obecně závaznými předpisy.
6. Za zajištění požární ochrany v pronajatých Prostorách odpovídá Nájemce. Odpovědný pracovník Pronajímatele je oprávněn kontrolovat prokazatelné plnění povinností vyplývajících z požární ochrany a bezpečnosti Budovy Nájemcem.
7. Nájemce není oprávněn přenechat Prostory k užívání třetí osobě, a to ani zčásti.
8. Nájemce je povinen zajistit řádné zamykání Prostor.
9. Stavební úpravy, rekonstrukce a modernizace (dále jen „stavební úpravy“) Prostor může Nájemce provádět pouze po předchozí písemné dohodě 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.
10. Nájemce je povinen provádět a hradit na vlastní náklady běžnou údržbu pronajatých Prostor, zejména výměnu žárovek a zářivek, opravy a výměnu dveřních zámků, hradit náklady na vymalování interiéru Prostor, provádět pravidelný úklid Prostor vyjma čekárny (místnost č. 242). Potřebu oprav, které přesahují běžnou údržbu, je Nájemce povinen oznámit bez zbytečného odkladu Pronajímateli a umožnit mu provedení těchto oprav, jinak Nájemce odpovídá za škodu, která by nesplněním této povinnosti vznikla.
11. V případě, že Nájemce nebo jeho zaměstnanci, stejně jako osoby v obdobném postavení, nebo pacienti způsobí škodu v pronajatých Prostorách či Společných prostorách, hradí způsobenou škodu v plné výši Nájemce.
12. Nájemce prohlašuje, že je seznámen se skutečností, že Prostory nejsou ze strany Pronajímatele pojištěny. Nájemce se zavazuje mít po dobu trvání této Smlouvy sjednané pojištění svého majetku nacházejícího se v Prostorách a rovněž pojištění odpovědnosti za škody způsobené v Prostorách při výkonu podnikatelské činnosti na své náklady a na své jméno.
13. Nájemce nebude v Budově využívat jiné, než v této Smlouvě specifikované Prostory a Společné prostory.
14. Nájemce je oprávněn na své náklady umístit na viditelném místě v prostoru hlavního vchodu Budovy své logo či označení své obchodní firmy a ve společných částech Budovy rovněž štítky či návěští v přiměřeném rozsahu. Uvedená označení umístí Nájemce na místa určená Pronajímatelem a při skončení nájmu je Nájemce povinen je odstranit.
15. Nájemce je povinen umožnit Pronajímateli na jeho žádost vstup do Prostor, zejména za účelem kontroly dodržování podmínek této Smlouvy, po předchozím písemném upozornění Nájemce, a to nejméně 1 pracovní den před zamýšlenou kontrolou.
16. Nájemce bere na vědomí, že Pronajímatel neudělí souhlas s převedením nájmu v souvislosti s převodem podnikatelské činnosti, již Prostory slouží.
17. Nájemce je povinen ke dni skončení nájmu dle této Smlouvy pronajaté Prostory vyklidit a uvést do původního stavu s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, a takto je protokolárně předat Pronajímateli. O faktickém předání a převzetí Prostor bude Smluvními stranami sepsán protokol o předání a převzetí, ve kterém bude uveden jejich stav a informace o předání a převzetí klíčů.

VII.

Sankční ujednání a náhrada škody

1. Nepředá-li Nájemce po skončení nájmu Prostory včas a řádně vyklizené tak, jak je stanoveno v čl. VI. odst. 17. této Smlouvy, zavazuje se zaplatit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 500,00 Kč (slovy: pětset korun českých) za každý i započatý den prodlení.
2. Smluvní pokuta je splatná ve lhůtě 30 kalendářních dnů ode dne doručení oznámení o uložení smluvní pokuty Nájemci. V případě prodlení s úhradou smluvní pokuty uhradí Nájemce

Pronajímateli úrok z prodlení podle nařízení vlády č. 351/2013 Sb., kterým se určuje výše úroků z prodlení a nákladů spojených s uplatněním pohledávky, určuje odměna likvidátora, likvidačního správce a člena orgánu právnické osoby jmenovaného soudem a upravují některé otázky Obchodního věstníku, veřejných rejstříků právnických a fyzických osob a evidence svěřenských fondů a evidence údajů o skutečných majitelích, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „Nařízení“).

3. Neuhradí-li Nájemce včas splatné nájemné nebo oprávněně vystavené faktury za služby, je Pronajímatel oprávněn požadovat po Nájemci zaplacení úroku z prodlení ve výši určené Nařízením.
4. Uplatněním smluvní pokuty není dotčeno právo Pronajímatele na náhradu škody způsobené porušením povinnosti, na kterou se smluvní pokuta vztahuje.
5. V případě, že dojde ke znečištění odpadních vod z činnosti Nájemce a Pronajímateli bude udělena pokuta za toto znečištění, nese Nájemce plnou odpovědnost za tuto škodu a bude mu vyúčtována k úhradě. Nájemce je povinen vyúčtovanou škodu uhradit.
6. Pronajímatel je oprávněn požadovat na Nájemci a Nájemce je povinen poskytnout Pronajímateli náhradu škody, kterou Nájemce způsobil Pronajímateli porušením povinností daných touto Smlouvou nebo v souvislosti s plněním této Smlouvy, včetně případů, kdy se jedná o takové porušení povinnosti dané touto Smlouvou, na které se vztahuje smluvní pokuta. Jakékoliv omezení výše či druhu náhrady škody není přípustné. Škoda se hradí v penězích, případně uvedením do předešlého stavu, podle volby Pronajímatele v každém konkrétním případě.

VIII.

Ukončení nájmu

1. Nájem dle této Smlouvy skončí uplynutím doby, na kterou byl sjednán.
2. Nájem dle této Smlouvy je možné kdykoliv ukončit dohodou Smluvních stran. Tato dohoda musí být písemná a podepsaná oprávněnými zástupci obou Smluvních stran, jinak je neplatná.
3. Pronajímatel má právo nájem vypovědět i před uplynutím ujednané doby nájmu z důvodů uvedených v ustanovení § 2309 Občanského zákoníku.
4. Nájemce má právo nájem vypovědět i před uplynutím ujednané doby nájmu z důvodů uvedených v ustanovení § 2308 Občanského zákoníku.
5. Výpovědní doba činí 3 měsíce a počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byla doručena písemná výpověď druhé Smluvní straně.
6. Nájem před skončením dohodnuté doby zaniká rovněž okamžitým ukončením Smlouvy ze strany Pronajímatele podle ustanovení § 27 odst. 2 ZMČR, tedy v případě, že Pronajímatel bude Prostory potřebovat k plnění funkcí státu nebo jiných úkolů v rámci své působnosti nebo stanoveného předmětu činnosti. V takovém případě skončí nájem dle této Smlouvy dnem doručení okamžitého ukončení Smlouvy Nájemci.

IX.

Závěrečná ujednání

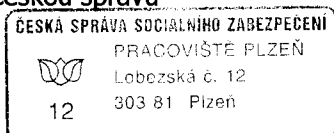
1. Tato Smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma Smluvními stranami a účinnosti prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po měsíci, v němž byla tato Smlouva uveřejněna v registru smluv, v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „Zákon o registru smluv“), Pronajímatelem.
2. Nájemce souhlasí s tím, aby tato Smlouva byla Pronajímatelem uveřejněna v registru smluv v souladu se Zákonem o registru smluv.
3. Tato Smlouva může být měněna pouze na základě dohody Smluvních stran, a to ve formě písemně vyhotovených a vzestupně číslovaných dodatků podepsaných Smluvními stranami. Podpisem Smluvních stran se dodatek stává nedílnou součástí této Smlouvy.

4. Všechna oznámení mezi Smluvními stranami, která se vztahují k této Smlouvě nebo která mají být učiněna na základě této Smlouvy, musí být učiněna písemně a druhé Smluvní straně doručena buď doporučeným dopisem na adresu sídla, prostřednictvím datové schránky nebo e-mailem se zaručeným elektronickým podpisem, není-li v této Smlouvě stanoveno nebo mezi Smluvními stranami dohodnuto jinak.
5. Stane-li se některé z ujednání této Smlouvy neplatné nebo neúčinné, nebude to mít vliv na platnost a účinnost ujednání ostatních a na platnost a účinnost této Smlouvy jakožto celku. Neplatné nebo neúčinné ujednání bude nahrazeno po vzájemné dohodě Smluvních stran takovým ujednáním, které bude odpovídat svým účinkem co nejlépe původnímu záměru a účelu neplatného či neúčinného ujednání v ekonomickém i právním smyslu.
6. Smluvní strany výslovně vylučují aplikaci ustanovení § 2230 a ustanovení § 2315 Občanského zákoníku. Rovněž se Smluvní strany dohodly, že se pro účely této Smlouvy nepoužije ustanovení § 2050 Občanského zákoníku.
7. Smluvní strany se dohodly na tom, že Nájemce není oprávněn činit jednostranná započtení jakýchkoliv svých pohledávek vůči pohledávkám Pronajímatele.
8. Nájemce není bez písemného souhlasu Pronajímatele oprávněn postoupit práva ze smluvního vztahu založeného touto Smlouvou na třetí osobu.
9. Práva a povinnosti výslovně v této Smlouvě neupravené se řídí platnými a účinnými právními předpisy České republiky, zejména pak příslušnými ustanoveními Občanského zákoníku a ZMČR.
10. Případné spory vzešlé z této Smlouvy se Smluvní strany zavazují řešit nejprve dohodou. Pokud se Smluvní strany nedohodnou, bude spor řešen před věcně a místně příslušným obecným soudem České republiky.
11. Tato Smlouva je vyhotovena ve 3 stejnopisech, z nichž Pronajímatel obdrží 2 stejnopisy a Nájemce 1 stejnopis.
12. Nedílnou součástí této Smlouvy jsou:
 - Příloha č. 1 – Výkres 1. podzemního podlaží Budovy
 - Příloha č. 2 – Výpočtový list
 - Příloha č. 3 – Úhrada plateb za poskytované služby v souvislosti s užíváním Prostor a Společných prostor
13. Smluvní strany prohlašují, že si tuto Smlouvu před jejím podpisem přečetly a že byla uzavřena podle jejich pravé a svobodné vůle. Na důkaz výše uvedeného připojují Smluvní strany své podpisy.

V Plzni dne 18. 12. 2019

Za Českou republiku – Českou správu
sociálního zabezpečení:

.....
Mg. Jana Klímová
ředitelka pracoviště ČSSZ Plzeň



V Domažlicích dne 16. 12. 2019

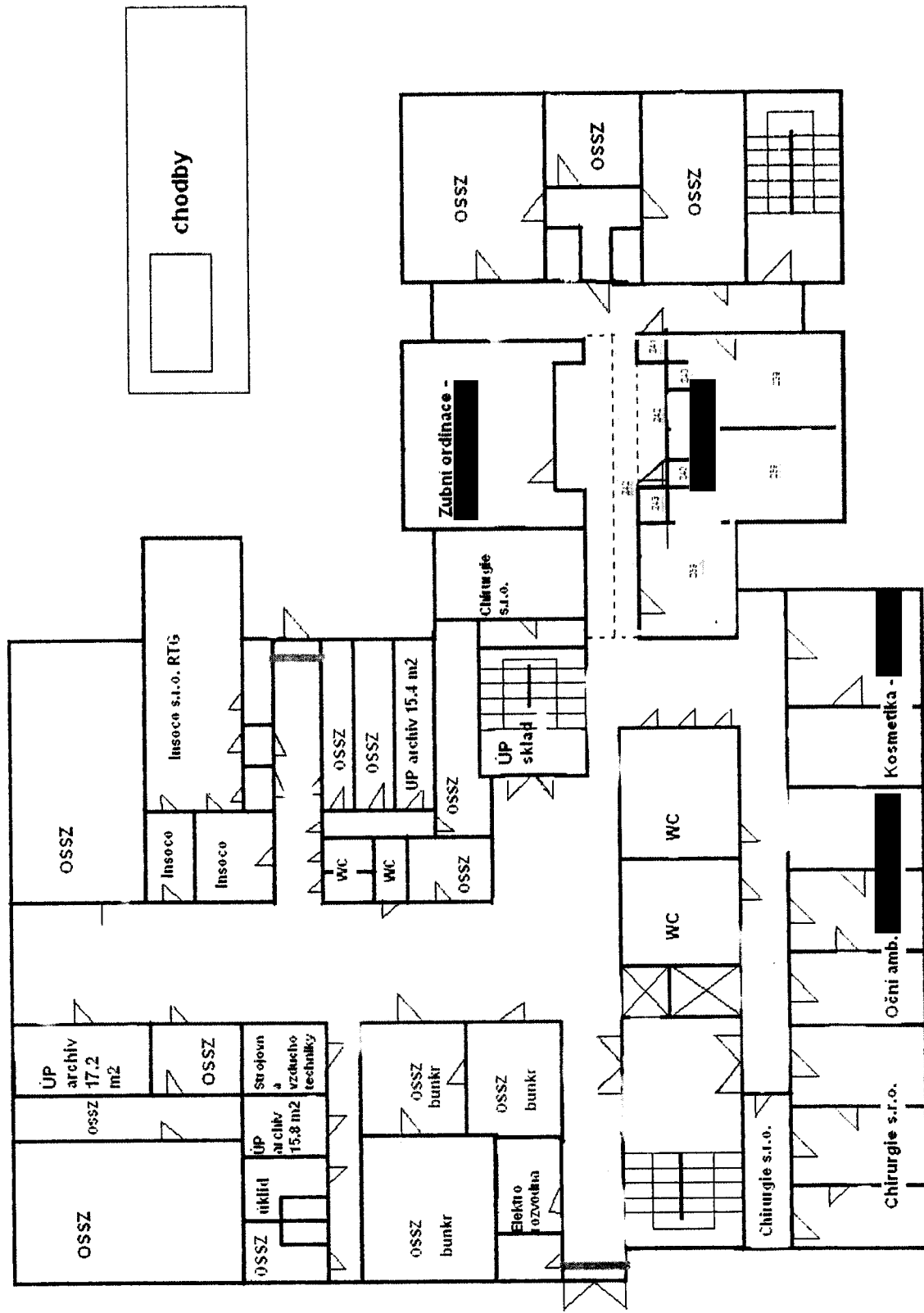
Za VS PRAKTIK s.r.o.:

.....
jednatel společnosti

1. podzemní podlaží

LEGENDA

- 238 ordinace
- 240 s.lékařskými boxy
- 241 sociální zařízení
- 242 čekárna pro pacienty + ostatní
- 243 související prostory
- 243 sklad



VÝPOČTOVÝ LIST

Nájemce:

Název: **VS PRAKTIK s.r.o.**
 Sídlo: 28. října 289, Hořejší Předměstí, 344 01 Domažlice
 Zastoupený: [redacted] jednatelem
 IČO: 08342393
 Bankovní spojení: Československá obchodní banka, a.s.
 Číslo účtu: 287 654 166/0300

Údaje o předmětu užívání

Adresa Budovy: Msgre. B. Staška 265, 344 74 Domažlice,
Poloha v Budově: část 1. podzemního podlaží

způsob využití				
položka č.	charakter užívaného prostoru	Plocha užívaného nebytového prostoru v m ²	Cena pronájmu nebytových prostor za m ² /Kč/rok	Cena za pronájem celkem Kč/rok
1.	Místnosti č.:			
	- ordinace - místnost č. 239	75,59	800,00	60 472,00
	- 2 svlékací boxy - místnost č. 240	4,40	800,00	3 520,00
	- sociální zařízení - místnost č. 241	2,52	800,00	2 016,00
	- sklad - místnost č. 243	2,73	800,00	2 184,00
2.	ostatní plocha:			
	- čekárna č. 242	11,05	600,00	6 630,00
	- ostatní prostory pro pacienty (chodba)	17,95	600,00	10 770,00
	CELKEM	114,24 m²	---	85 592,00

ÚHRADA PLATEB ZA POSKYTOVANÉ SLUŽBY V SOUVISLOSTI S UŽÍVÁNÍM PROSTOR A SPOLEČNÝCH PROSTOR

	Druh poskytované služby	Procentuální podíl Nájemce na měsíčních nákladech
1.	Vytápění a teplá voda	2,35 % z fakturované částky za zemní plyn
2.	Elektrická energie	2,35 % z částky připadající na společné prostory
3.	Vodné a stočné	1,92 % z částky faktury snížené o 10 %
4.	Srážková voda	2,35 % z fakturované částky
5.	Úklid Společných prostor Budovy	2,35 % z částky připadající na společné prostory
6.	Úklid čekárny (místnost č. 242 Budovy)	202,00 Kč/měsíc
7.	Odvoz komunálního odpadu	6,25 % z fakturované částky
8.	Ostatní služby dodavatelsky zajišťované a jiné náklady nutné k zajištění chodu Budovy (revize elektroinstalací, tj. elektrických rozvodů, nouzového osvětlení, hromosvodu, dále pak revize výtahu, revize komínů, revize plynové kotelny, revize hasicích přístrojů, zamykání Budovy, a rovněž opravy plynové kotelny a výtahu)	2,35 % z fakturované částky

Úhrada jednotlivých výše uvedených služeb je stanovena z fakturace na základě vypočítaného podílu na celkových provozních nákladech budovy, který je odvozen z poměru mezi celkovou podlahovou plochou objektu a výměrou podlahové plochy Nájemcem užívaných Prostor.