NÁJEMNÍ SMLOUVA

uzavřená dle ust. § 2201 a násl. zák. č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů, mezi následujícími smluvními stranami:

Smluvní strany:

pronajímatel: **Zbyněk Černý**
bytem: [redacted]
RČ:
bankovní spojení:
číslo účtu:
kontaktní telefon:
(dále jen „pronajímatel")

a

nájemce: **Česká průmyslová zdravotní pojišťovna**
pod spisovou značkou AXIV 545 vedená u Krajského soudu v Ostravě
se sídlem: Jeremenkova 161/11, 703 00 Ostrava-Vítkovice
zastoupena: generální ředitel JUDr. Petr Vaněk, Ph.D.
bankovní spojení: ČNB
číslo účtu: [redacted]
IČO: 47672234
DIČ: neplátce DPH
(dále jen „nájemce")

Smluvní strany uzavřely níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto smlouvu o nájmu prostor sloužících podnikání:

Článek 1
Předmět a účel nájmu

1.1. Pronajímatel prohlašuje, že je na základě dohody o vydání věci registrované Státním notářstvím v Hodoníně dne 15.1.1991 pod č. RE 93/91 spoluvlastníkem a na základě rozhodnutí soudu o dědickém řízení ze dne 12.7.2005 č. D 1992/2004-31 jediným vlastníkem domu č.p. 298 v k.ú. Hodonín, Národní třída č. 22 (bývalý hotel Centrál).

1.2. Pronajímatel pronajímá touto smlouvou nájemci následující prostory sloužící k podnikání v přízemí:
- místnost č. 1 (kancelář) po pravé straně od hlavního vchodu o celkové výměře 53 m^2
- místnost č. 2 (místnost a sociální zařízení) o celkové výměře 10,03 m^2

Celková podlahová plocha (výměra) všech pronajatých prostor činí 63,03 m^2, za účelem poskytování výkonu veřejného zdravotního pojištění dle platných oprávnění.

1.3. Pronajímatel pronajímá touto smlouvou nájemci shora uvedené prostory sloužící k podnikání s právem užívat jejich součásti a zabudované příslušenství a nájemce je do svého nájmu přijímá.

1.4. Při užívání pronajatých prostor sloužících k podnikání je nájemce oprávněn využívat tyto společné prostory budovy: průjezd a dvůr

1.5. Pronajímatel přenechává předmět nájmu ve stavu způsobilém k obvyklému užívání. Nájemce tímto prohlašuje, že se před podpisem této smlouvy seznámil se stavem předmětu nájmu.

1.6. Ohledně předání bude sepsán Předávací protokol, ve kterém bude zachycen stav pronajímané plochy v okamžiku předání, který podepíší obě smluvní strany.

Článek 2
Doba užívání a skončení nájmu

2.1. Tato smlouva se uzavírá na dobu neurčitou s platností a účinností stanovenou v čl. 9.6 této smlouvy a s počátkem doby nájmu od **1. 7. 2018.**

2.2. Obě smluvní strany mohou Nájemní smlouvu ukončit písemnou dohodou smluvních stran nebo výpovědí, a to bez udání důvodu s tím, že výpovědní lhůta činí 3 měsíce, která počne běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena druhé straně.

2.3. Pronajímatel může od této smlouvy odstoupit, a to pro případ, že nájemce hrubým způsobem porušuje povinnosti, které mu vyplývají z této Nájemní smlouvy, přičemž se smluvní strany dohodly, že za hrubé porušení bude považováno následující:

a) prodlení s placením nájemného nebo záloh na služby více jak 30 dnů od splatnosti

b) nájemce bude provádět neoprávněně, tj. bez dohody s pronajímatelem, úpravy na nemovitosti

2.4. Při skončení nájmu je nájemce povinen předmět nájmu vyklidit a předat pronajímateli ve stavu, v jakém jej převzal do užívání, s výjimkou stavebních nebo dispozičních úprav či změn, jejichž provedení pronajímatel písemně odsouhlasil a s výjimkou běžného opotřebení.

2.5. Smluvní strany se dále dohodly, že jak výpověď, tak i projev vůle o odstoupení od smlouvy musí být učiněno v písemné podobě.

2.6. Smluvní strany se rovněž dohodly, že smluvní vztah z této smlouvy zaniká mimo jiné nejpozději ke dni právního zániku předmětu nájmu.

Článek 3
Nájemné a služby související s nájmem

3.1. Nájemce se zavazuje platit nájemné v dohodnuté výši **16.500 Kč** (šestnácttisícpětsetkorunčeských) měsíčně za pronajaté prostory sloužící k činnosti uvedené v bodě 1.1. této smlouvy.

1. Splátka nájemného (ve výši 3 posledních měsíců nájemného, přičemž poslední 3 měsíce nájemného bude již tak mít nájemce uhrazené) 49.500,- Kč při podpisu smlouvy do 30 dnů na účet pronajímatele.

2. Splátka nájemného ve výši 16.500,- Kč vždy do 5. dne každého dalšího měsíce, počínaje měsícem srpen 2018.

3.2. Nájemné se platí měsíčně, a to vždy nejpozději do 5. dne následujícího měsíce; dnem uskutečnění zdanitelného plnění je poslední den kalendářního měsíce (např. nájemné za leden je tak splatné do 5. února), a to vždy na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy. Pronajímatel je oprávněn změnit tento účet, musí však s předstihem nejméně pěti pracovních dnů před splatností nájemného oznámit nájemci nové bankovní spojení. Nájemné se platí na účet pronajímatele č.ú. : [redacted]

3.3. Pronajímatel má právo jedenkrát ročně zvýšit nájemné o procento odpovídající míře inflace pro předchozí kalendářní rok, v němž trval nájem dle této smlouvy, podle oficiálních údajů Českého statistického úřadu („ČSÚ"), a nájemce je povinen toto zvýšené nájemné platit. Pro účely této smlouvy bude používána inflace vyjádřená přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen, který vyjadřuje procentuální změnu průměrné cenové hladiny za poslední kalendářní rok. Zvýšení nájemného je pronajímatel povinen oznámit nájemci písemně. Novou výši nájemného je nájemce povinen platit od kalendářního měsíce, v němž mu bylo oznámení o změně výše nájemného doručeno.

3.4. Pronajímatel se zavazuje poskytovat tyto služby spojené s užíváním pronajatých prostor:

- dodávku elektrické energie
- dodávku plynu
- dodávku studené vody a odvod odpadních a dešťových vod (vodné a stočné)
- odvoz a likvidaci odpadu

Za poskytování služeb v souvislosti s užíváním pronajatých prostor nájemcem bude nájemce pronajímateli platit **čtvrtletní zálohovou platbu,** na č.ú.: 1659930227/0100 a to nejpozději **k 1.3., 1.6., 1.9. a 1.12.,** v daném kalendářním roce, celková výše čtvrtletní zálohové platby za služby činí **10.589,-Kč** (desettisícpětsetosmdesátdevětkorunčeských).

Přehled čtvrtletních záloh za poskytované služby:

- elektrické energie	4 000,- Kč
- plynu	6 250,- Kč
- studená voda a odvod odpadních a dešťových vod (vodné a stočné)	300,- Kč
- odvoz a likvidaci odpadu	39,- Kč

Vyúčtování služeb za roční období doloží pronajímatel nájemci včetně výpočtu, za elektřinu dle skutečné spotřeby samostatnými či podružnými měřidly nebo poměrným způsobem, za topení (plyn) bude účtován dle skutečně spotřebovaného a změřeného množství samostatnými či podružnými měřidly poměrným způsobem, za dodávku vody a odvod dešťových vod (vodné stočné) bude rozúčtováno poměrným způsobem, za odvoz a likvidaci odpadu bude rozúčtováno poměrným způsobem. Prokazatelný přeplatek nebo nedoplatek za vyúčtované služby bude uhrazen do 30 dnů na bankovní účet pronajímatele nebo nájemce dle vyúčtování služeb.

3.5. Pronajímatel může písemným oznámením nájemci upravit výši zálohové platby za služby uvedené v odst. 3.4. tohoto článku, s účinností ode dne uvedeného v oznámení, nejdříve však od prvého dne následujícího měsíce po doručení oznámení, a to v závislosti na růstu spotřebitelských cen v předchozím kalendářním roce, resp. v závislosti na růstu cen dodavatelů a výši spotřeby.

3.6. Za okamžik zaplacení se považuje okamžik připsání platby na účet pronajímatele. V případě prodlení nájemce se zaplacením finančních nároků pronajímatele má pronajímatel vůči nájemci nárok na úrok z prodlení sjednaný ve výši 0,1% denně z dlužné částky od prvního dne prodlení až do zaplacení.

Článek 4
Práva a povinnosti nájemce

4.1. Nájemce se zavazuje řádně užívat předmět nájmu v rozsahu a za podmínek sjednaných touto smlouvou. Nájemce není bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele oprávněn změnit účel nájmu nebo způsob užívání pronajatých prostor.

4.2. Nájemce se zavazuje předmět nájmu řádně udržovat a hradit veškeré náklady spojené s obvyklým udržováním, opravami a provozem předmětu nájmu. Je dohodnuto, že nájemce bude na své náklady provádět veškeré drobné opravy a běžnou údržbu, kterými se rozumí opravy a práce, jejichž jednotlivá cena nepřesáhne částku 3.000,00 Kč včetně opravy škod, které na předmětu nájmu způsobil nájemce nebo jeho podnájemce nebo osoby, kterým nájemce umožnil přístup do budovy. Nájemce je dále povinen provádět v pronajatých prostorách na své náklady a v potřebném rozsahu úklid a udržovat předmět nájmu v čistotě, dodržovat a zajistit splnění požadavků požárních předpisů, předpisů na ochranu životního prostředí, předpisů na ochranu bezpečnosti práce, hygienických předpisů apod., pokud tyto povinnosti nejsou uloženy přímo pronajímateli jako vlastníkovi pronajímaných prostor.

4.3. Náklady na údržbu a opravy a náklady na opravy sloužící zachování podstaty předmětu nájmu nese pronajímatel. Nájemce je však povinen neprodleně písemně ohlásit pronajímateli závady zjištěné na společných částech budovy nebo na předmětu nájmu, jejichž odstranění není povinností nájemce, a potřebu provedení takových oprav (např. zatékání do budovy apod.), jinak odpovídá pronajímateli za škodu tím vzniklou.

4.4. V případě mimořádných událostí (např. havárie) je nájemce povinen jednat tak, aby zabránil vzniku dalších škod nebo zvětšení škody již vzniklé.

4.5. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele provádět na předmětu nájmu stavební nebo jiné dispoziční změny nebo úpravy. Pronajímatel a nájemce se dohodli, že nájemce nemá nárok na náhradu nákladů na tyto úpravy nebo na náhradu za zhodnocení, pokud se v konkrétním případě nedohodnou jinak, a nájemce je povinen veškeré takové úpravy při skončení nájmu odstranit pokud se strany nedohodnou jinak; jestliže je nájemce neodstraní, je oprávněn tak učinit pronajímatel s tím, že má vůči nájemci nárok na náhradu takto účelně vynaložených nákladů.

4.6. Nájemce odpovídá za veškeré škody, které na předmětu nájmu nebo na majetku třetích osob v souvislosti s užíváním předmětu nájmu způsobí nájemce, jeho zaměstnanci, podnájemci, obchodní partneři nebo osoby, kterým do předmětu nájmu umožnil přístup, a je povinen tyto škody v plné výši nahradit.

4.7. Nájemce odpovídá za plnění všech požadavků předpisů a norem pro bezpečnost a ochranu zdraví při práci, hygienických předpisů, předpisů o ochraně životního prostředí, požárních předpisů a předpisů o nakládání s odpady v souvislosti s jeho činností při využívání předmětu nájmu.

4.8. Nájemce není oprávněn přenechat předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu nebo užívání třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.

4.9. Nájemce a pronajímatel se dohodli ve smyslu ust. § 28 odst. 3 zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, že technické zhodnocení pronajatého nemovitého majetku, které bude uhrazeno nájemcem, bude i nájemcem odepisováno. Nájemce je povinen pronajímatele předem písemně informovat o záměru provedení takového zhodnocení.

4.10. Nájemce je oprávněn po písemném souhlasu pronajímatele označit předmět nájmu svou obchodní firmou a dalšími údaji vyžadovanými příslušnými právními předpisy (zejména živnostenským zákonem) a uvádět v prostorech předmětu nájmu a na budově informace sloužící k orientaci zákazníků nebo sloužící k reklamě a propagaci nájemce a jím nabízeného zboží. K tomuto účelu je nájemce oprávněn využívat okenní výplně v přední části budovy a vchodové dveře do nebytových prostor.

4.11 Nájemce je dále oprávněn užívat pozemní komunikace ve vlastnictví pronajímatele za účelem přístupu k pronajímaným prostorům a společným prostorům, přičemž pronajímatel se zavazuje umožnit nájemci neomezený přístup do pronajímaných prostor a do společných prostor.

Článek 5
Práva a povinnosti pronajímatele

5.1. Pronajímatel tímto předává nájemci předmět nájmu do užívání ve stavu způsobilém k jeho řádnému užívání pro účely dle této smlouvy, což nájemce svým podpisem na této smlouvě současně potvrzuje. O tomto předání bude sepsán předávací protokol.

5.2. Pronajímatel je povinen zajistit nájemci řádný a nerušený výkon nájemních práv podle této smlouvy po celou dobu trvání nájemního vztahu, s výjimkou údržby nebo oprav, které má provést nebo hradit nájemce. V této souvislosti pronajímatel nesmí pronajímatel omezovat nájemce v nerušeném výkonu nájmu, je-li to nezbytné, omezení nájemce musí být v co nejmenším rozsahu a jen po nezbytně nutnou dobu.

5.3. Pronajímatel nebo jiná jím písemně pověřená osoba jsou oprávněni vstoupit do předmětu nájmu za účasti nájemce nebo nájemcem k tomu pověřené osoby za účelem kontroly stavu předmětu nájmu (např. kontroly elektrického, vodovodního a dalšího vedení, jestliže je toho zapotřebí), za účelem kontroly, zda je předmět nájmu užíván v souladu s touto smlouvou, za účelem provádění údržby či prací a oprav, k jejichž provedení je povinen pronajímatel, a to zpravidla po předchozím ohlášení nájemci. V případě havarijního stavu je pronajímatel oprávněn vstoupit do pronajatých prostor i bez předchozího ohlášení nájemci a bezodkladně o tom informovat nájemce.

5.4 Pronajímatel je povinen předat a po celou dobu trvání nájmu udržovat pronajímané prostory a společné prostory v takovém stavu, aby mohly sloužit k užívání, pro které byly nájemci dle této smlouvy pronajaty.

5.5 Pronajímatel je povinen poskytovat nájemci v nezbytné míře a na jeho žádost potřebnou součinnost k nerušenému výkonu jeho činnosti, i ve vztahu ke třetím osobám.

5.6 Pronajímatel je povinen řádně provádět předepsané revize a technické prohlídky technických zařízení, instalací, zařízení a mobiliáře, u nichž se toto vyžaduje.

5.7 Pronajímatel je povinen řádně plnit povinnosti stanovené vlastníkovi obecně závaznými předpisy v oblasti bezpečnosti a hygieny práce a požární ochrany.

5.8 V případě, že pronajímatel bude zvažovat převod vlastnictví pronajímaných prostor na třetí osobu,

zavazuje se, že před takovým převodem pronajímatel vyrozumí zájemce o nabytí vlastnictví k pronajímaným prostorům o existenci a povinnostech pronajímatele dle této smlouvy. Pronajímatel však nebude sdělovat zájemci o nabytí vlastnictví k pronajímaným prostorům jiné podmínky této smlouvy, zejména výši nájemného.

5.9 Pronajímatel není oprávněn postoupit svá práva a povinnosti vyplývající z této Smlouvy či práva a povinnosti s touto smlouvou související bez předchozího písemného souhlasu nájemce.

Článek 6
Investiční akce v pronajatých prostorech

6.1. Nájemce není oprávněn provádět v pronajatých prostorech jakékoliv opravy s výjimkou běžné údržby bez souhlasu pronajímatele, v opačném případě je povinen uvést neprodleně prostory do původního stavu.

6.2. Nájemce prohlašuje, že nebude nárokovat na pronajímateli úhradu investic, které případně vloží do předmětu nájmu bez souhlasu pronajímatele.

6.3. Veškeré nájemcem požadované nebo pro jeho zamýšlené užívání potřebné stavební a ostatní úpravy, především pokud překračují stav při předání nebo se od něj jinak odchylují, jdou na náklady nájemce. Tyto a eventuální pozdější stavební změny, resp. instalace vyžadují předchozí písemný souhlas pronajímatele.

Článek 7
Smluvní povinnosti smluvních stran související s užíváním pronajatých prostor

7.1. Nájemce prohlašuje, že před podpisem této smlouvy se s předmětem nájmu, jeho prostorovým vymezením a jeho stavebně technickým stavem řádně seznámil prohlídkou na místě samém a že jej bez výhrad převzal.

7.2. Nájemce je povinen předmět nájmu při ukončení nájemního vztahu předat vyklizený a uklizený, a to dle stavu uvedeného v Předávacím protokolu s přihlédnutím k obvyklému opotřebení.

7.3. Ve věcech touto smlouvou výslovně neupravených platí příslušná ustanovení obecně závazných právních předpisů, zejména zákona č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

7.4. V případě, že nájemce řádně a včas v souladu se shora uvedeným nevrátí (nevyklidí) předmět nájmu a nepředá jej pronajímateli, tak se zavazuje za každý den svého prodlení s vrácením předmětu nájmu ve prospěch pronajímatele zaplatit smluvní pokutu ve výši 500,- Kč.

7.5. Nájemce odpovídá za škody, které způsobí na předmětu nájmu, jeho zaměstnanci, nebo jím pověřené osoby, dodavatelé, zákazníci a jiné osoby, které k němu mají vztah.

7.6. Nájemce se zavazuje, že umožní, aby pronajímatel, nebo jím pověřené osoby, mohly vstupovat do pronajatých prostor, za účelem prohlídky v době úředních hodin po předem dohodnutém termínu, který oznámí pronajímatel nájemci v dostatečném předstihu.

7.7. Pronajímatel se zavazuje na svůj náklad provádět úklid společných prostor a chodníku před budovou.

7.8. Pronajímatel se zavazuje pojistit nemovitý majetek proti živlu.

7.9. Pronajímatel odpovídá za škody na majetku nájemce, které vzniknou v pronajatých prostorách vinou rekonstrukcí či úprav prováděných pronajímatelem nebo jím pověřenou třetí osobou.

7.10. Písemnosti mezi pronajímatelem a nájemcem se doručují s ohledem na zákon č. 221/2012 Sb., o poštovních službách, (ve znění pozdějších předpisů) se dohodly, že pokud vznikne potřeba písemně obeslat druhou smluvní stranu, tak tato písemná korespondence bude probíhat ve formě doporučených poštovních zásilek (dále jen zásilka) opatřených dodejkou či doručenkou.

7.11. Zásilka opatřená dodejkou nebo doručenkou zasílaná jedné či druhé smluvní straně se považuje za doručenou okamžikem, kdy adresát zásilku odmítne převzít nebo (3.) dnem od uložení zásilky na poště

v místě dohodnuté komunikační poštovní adresy, a to i v případě, že se adresát o zaslání příslušné zásilky nedozvěděl, nebo se v místě doručení nezdržoval.

Článek 8
Zabezpečení pronajatých prostor

8.1. Nájemce se zavazuje provádět kontrolu stavu pronajatých prostor z hlediska protipožární prevence a bezpečnosti práce. V případě porušení předpisů PO a BOZP nese plnou zodpovědnost.

8.2. Nájemce je povinen uzavřít na své náklady pojištění na škody způsobené jím či jeho zákazníky na vnesených věcech, zařízeních, materiálech a zboží.

8.3. Nájemce potvrzuje, že od pronajímatele obdržel klíče od hlavního vchodu, dvora a všech vnitřních dveří pronajatého prostoru, které je povinen vrátit při skončení nájmu.

Článek 9
Závěrečná ustanovení

9.1. Platnost a účinnost této smlouvy není dotčena neúčinností jednotlivých ustanovení nebo případnou mezerou v úpravě. Neúčinná ustanovení, nebo mezeru v úpravě, je nutné nahradit takovým platným ustanovením, které co nejvíce odpovídá smyslu a účelu původního ustanovení nebo ostatním úpravám obsažených ve smlouvě.

9.2. Smlouvu lze měnit nebo doplňovat pouze formou písemných a číslovaných dodatků, jinak jsou její změny neplatné, s výjimkou oznámení pronajímatele o změně bankovního spojení, změny adresy sídla, zvýšení nájemného v případě inflace.

9.3. Smluvní strany prohlašují, že tuto smlouvu uzavírají podle své pravé a svobodné vůle, že byla uzavřena určitě, vážně a srozumitelně, nikoli v tísni nebo za nápadně nevýhodných podmínek, což stvrzují svými podpisy.

9.4. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech s platností originálu, kdy každá strana obdrží po jednom vyhotovení.

9.5 Veškeré přílohy této smlouvy tak, jak jsou níže uvedeny, tvoří její nedílnou součást. V případě rozporu mezi smlouvou a její přílohou mají přednost ustanovení ujednaná ve smlouvě.

9.6. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu smluvními stranami a účinnosti dnem uveřejnění v Registru smluv. Smluvní strany výslovně souhlasí s uveřejněním této smlouvy v jejím plném rozsahu včetně příloh a dodatků v Registru smluv. Plněním povinnosti uveřejnit tuto smlouvu podle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv, je pověřen nájemce.

SEZNAM PŘÍLOH:
Příloha č. 1 - Situační plán (pronajatých prostor)

V Hodoníně, dne 1. 6. 2018

[redacted]

ČERNÝ Zbyněk
bydlí v budově CENTRÁL,
Národní tř. 22, 695 01 Hodonín
byt
Třída Dukelských hrdinů 58
HODONÍN

Zbyněk Černý
pronajímatel

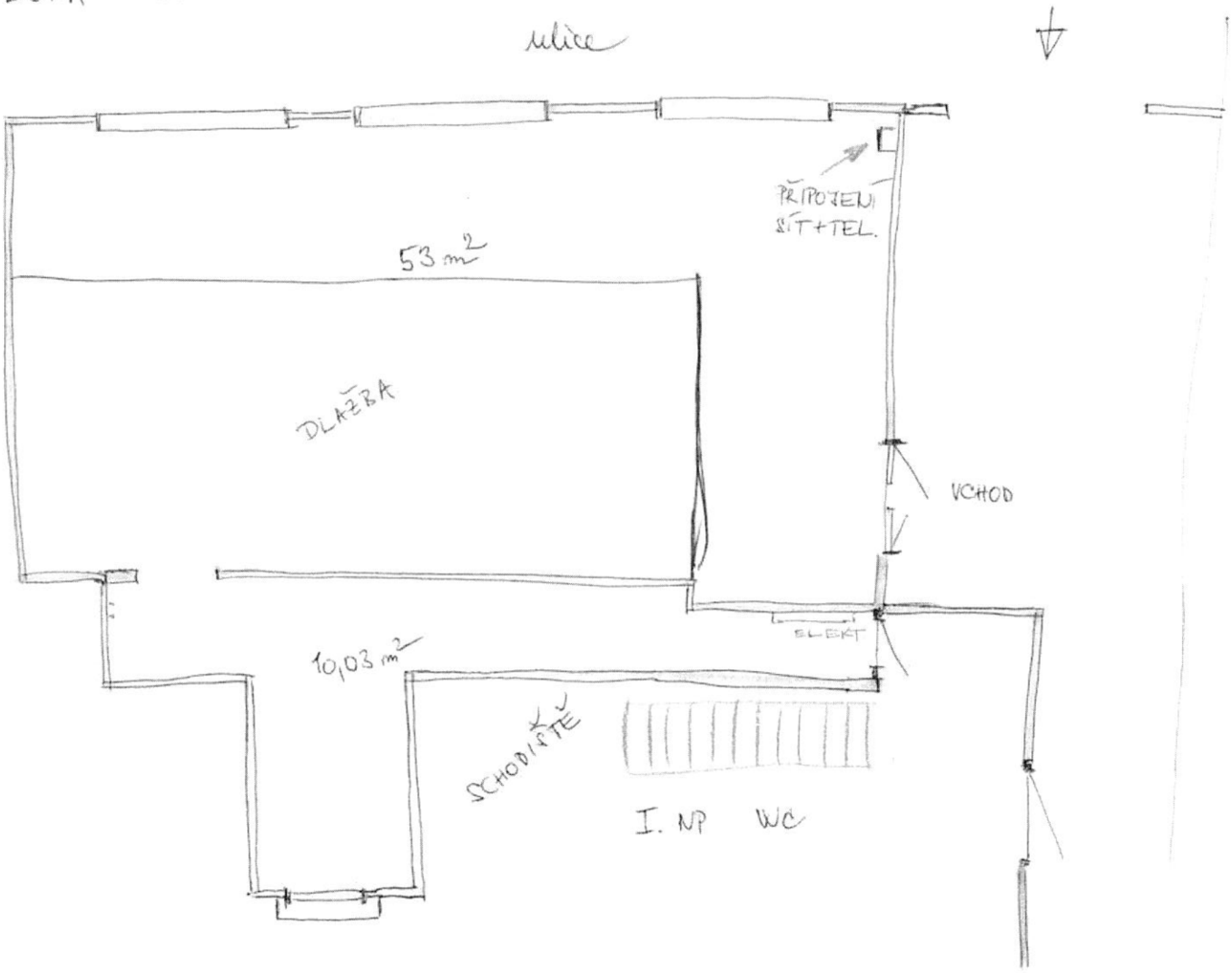
V Ostravě, dne 29.5. 2018

Česká průmyslová zdravotní pojišťovna
Jeremenkova 11
[redacted] vice 22

JUDr. Petr Vaněk, Ph.D.
generální ředitel
České průmyslové zdravotní pojišťovny
nájemce

[redacted]

PŘÍLOHA Č. 1


ulice
PŘÍPOJENÍ SÍŤ + TEL.
53 m²
DLAŽBA
VCHOD
ELEKT
10,03 m²
SCHODIŠTĚ
I. NP WC