

SMLOUVA O NÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTOR

uzavřená níže uvedeného dne, měsíce a roku v souladu se zákonem č. 116/1990 Sb. ve znění pozdějších předpisů mezi následujícími smluvními stranami:

1. **Lada Faldynová**

nar. [REDAKCE]

trvale bytem [REDAKCE]

dále jako „*pronajímatelka*“ na straně jedné

a

2. **Česká průmyslová zdravotní pojišťovna**

se sídlem Ostrava, Vítkovice, Jeremenkova 11, PSČ 703 00

IČ: 476 72 234

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě, oddíl AXIV, vložka 545
jednatel generálním ředitelem panem JUDr. Petrem Vaňkem, Ph.D.

dále jako „*nájemce*“ na straně druhé

t a k t o:

Článek I.

Strany této smlouvy se na základě úplného konsenzu o všech níže uvedených ustanoveních dohodly v souladu s příslušnými ustanoveními obecně závazných právních předpisů, a to zejména zákona č. 40/1964 Sb. ve znění pozdějších změn a doplňků, jakož i především v souladu se zákonem o nájmu a podnájmu nebytových prostor č. 116/1990 Sb., ve znění pozdějších změn a doplňků na této **nájemní smlouvě**.

Článek II.

Předmět nájmu

1. Pronajímatelka je na základě Usnesení notářky JUDr. Jany Šebestové, jako soudního komisaře pověřeného Okresním soudem ve Frýdku - Místku, č.j. 47 D 741/2011 - 101 ze dne 16.01.2012, právní moc rozhodnutí dne 16.01.2012, výlučným vlastníkem nemovitosti, a to **jednotky číslo 2176/6 - byt nebo nebytový prostor, jiný nebytový prostor**, zapsané u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Frýdek - Místek na listu vlastnictví č. 9828, pro část obce a katastrální území Místek, včetně **podílu jednotky na společných částech bytového domu ve výši 11686/70278**, která se nachází ve II. NP budovy č. p. 2176 - bytový dům, postavené na pozemku parcelní číslo 1705/1 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 301 m², to vše zapsáno u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Frýdek - Místek na listu vlastnictví č. 3794, pro část obce a katastrální území Místek.
2. Předmětem nájmu, upraveného touto nájemní smlouvou, je jednotka č. 2176/6 specifikovaná v článku II. odst. 1 této smlouvy, nacházející se ve druhém nadzemním podlaží napravo bytového domu č. p. 2176, sestávající z následujících místností, a to:
 - místnost č. 209 - prodejna (kancelářská plocha) o podlahové ploše 91,21 m²,
 - místnost č. 210 - kancelář o podlahové ploše 16,13 m²,
 - místnost č. 211 - šatna o podlahové ploše 3,51 m²,
 - místnost č. 212 - sociální zařízení o podlahové ploše 1,97 m²,
 - místnost č. 213 - chodba o podlahové ploše 5,45 m².

3. Předmětem nájmu upraveného touto nájemní smlouvou jsou tedy nebytové prostory o celkové podlahové ploše 118,27 m², jejichž přesné ohraničení je vyznačeno na schematickém náčrtu, jenž tvoří přílohu č. 1. této smlouvy.
4. Spolu s předmětem nájmu je pak nájemce oprávněn užívat náležející podíl na společných částech budovy v I. a II. NP, konkrétně pak schodišťovou halu a schodišťový prostor, nákladní výtah a společné prostory před ním.

Článek III.

Účel nájmu

1. Předmět nájmu, tedy nebytové prostory touto smlouvou pronajaté, budou nájemcem užívány výlučně za účelem jeho činnosti v souladu s jeho předmětem činnosti zapsané v obchodním rejstříku nájemce, tedy zřízení kancelářských prostor pro styk s klienty.
2. Nájemce se zavazuje, že při své činnosti bude postupovat v souladu s právními předpisy a nebude z jeho strany docházet k jejich porušování.
3. Pronajímatelka prohlašuje, že předmět nájmu je podle svého stavebně technického určení vhodný pro účel nájmu dle ustanovení článku III. odst. 1 této smlouvy a toto užívání odpovídá charakteru předmětu nájmu v souladu s obecně závaznými právními předpisy.

Článek IV.

Doba nájmu a skončení nájmu

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu neurčitou, počínaje dnem 01.02.2012.
2. Každá ze stran této smlouvy je oprávněna tuto nájemní smlouvu vypovědět ve výpovědní lhůtě v délce 4 (čtyř) měsíců, přičemž výpovědní lhůta začne běžet prvního dne měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi.
3. Tato smlouva o nájmu nebytových prostor může být ukončena rovněž písemnou dohodou obou smluvních stran, a to ke kterémukoliv dohodnutému termínu, případně odstoupením od této smlouvy z důvodů uvedených v zákoně.
4. Pronajímatelka je oprávněna odstoupit od této smlouvy v případě, že:
 - a/ nájemce užívá pronajaté prostory v rozporu s účelem sjednaným v této smlouvě;
 - b/ nájemce přenechá pronajaté prostory do podnájmu třetí osobě bez souhlasu pronajímatelky;
 - c/ nájemce podstatným způsobem poruší ustanovení této smlouvy, příp. jejich dodatků.
5. Nájemce je oprávněn odstoupit od smlouvy v případě, že pronajatý majetek se stane bez zavinění nájemce nezpůsobilý ke smlouvenému užívání.
6. V případě odstoupení od smlouvy jedné ze smluvních stran, zaniká nájemní smlouva ke dni, kdy jedné ze smluvních stran dojde oznámení o odstoupení od smlouvy druhé smluvní strany.
7. Při skončení nájmu je nájemce povinen vrátit předmět nájmu ve stavu, v jakém ho převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. Při prodloužení s vyklizením nebytových prostor a jejich předáním pronajímatelce se sjednává smluvní pokuta ve výši 500,- Kč, a to za každý den prodloužení. Při prodloužení s vyklizením a předáním nebytových prostor pronajímatelce delším než 30 kalendářních dnů, je pronajímatelka oprávněna - po předchozím upozornění - sama nebo prostřednictvím třetí osoby vyklizení pronajatých prostor provést na náklady a nebezpečí nájemce.

Článek V.

Práva a povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatelka je povinna předat předmět nájmu nájemci ke dni 01.02.2012, a to ve stavu způsobilém pro sjednaný účel nájmu dle této smlouvy. O předání předmětu nájmu bude sepsán předávací protokol, který bude tvořit přílohu č. 2 této smlouvy.
2. Pronajímatelka je povinna zajistit řádný a nerušený výkon nájemních práv nájemce po celou dobu nájemního vztahu, a to zejména tak, aby bylo možno dosáhnout jak účelu této smlouvy, tak i účelu užívání předmětu této smlouvy.
3. Obsahem povinností dle ustanovení článku V. odst. 2 této nájemní smlouvy je zejména zajištění dodávek elektrické energie, vodného a stočného a tepla atd., případně poskytnutí veškeré součinnosti k jejich zajištění. Součástí tohoto závazku je i zabezpečení příslušných zařízení v bytovém domu č. p. 2176 tak, aby byly v souladu s bezpečnostními a provozními předpisy a jejich chod odpovídal stanoveným normám, přičemž případné závady budou odstraněny tak, aby nedošlo nebo došlo jen v míře nezbytné k omezení výkonu této smlouvy užíváním předmětu nájmu. Pronajímatelka se této povinnosti zproští, jestliže prokáže, že nesplnění některého z uvedených závazků bylo způsobeno důvody nezaviněnými pronajímatelkou.
4. Pronajímatelka nebo jiná jí pověřená osoba, jsou oprávněni vstoupit do předmětu nájmu spolu s osobou oprávněnou jednat jménem nájemce nebo přímo s nájemcem v pracovních dnech v běžných provozních hodinách nájemce, a to za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy, jakož i provádění údržby, nutných oprav, či provádění kontroly elektrického, plynového, vodovodního a dalšího vedení, jestliže je toho zapotřebí. Současně je pronajímatelka oprávněna vstoupit do předmětu této smlouvy ve výjimečných případech i mimo výše stanovenou dobu bez doprovodu nájemce nebo jím pověřené osoby, jestliže to vyžaduje náhle vzniklý havarijní stav či jiná podobná skutečnost. O tomto musí pronajímatelka nájemce neprodleně uvědomit ihned po takovémto vstupu do předmětu nájmu, jestliže nebylo možno nájemce informovat předem. V této souvislosti bere nájemce na vědomí, že pronajímatelka bude mít v držení náhradní klíče k prostorům, které jsou předmětem nájmu. Nájemce není oprávněn provést bez souhlasu pronajímatelky výměnu zámku.
5. Pronajímatelka zajistí pojištění bytového domu č. p. 2176 proti živelným pohromám.
6. Pronajímatelka se zavazuje sdělit nájemci nejméně 5 dnů předem nutnost větších řádných oprav, při nichž by mohlo být zasaženo do činnosti nájemce.
7. Pronajímatelka se zavazuje, že dá nájemci souhlas ke zřízení samostatné telefonní linky nebo internetu. Náklady s jejich pořízením a zapojením však nese nájemce.

Článek VI.

Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce je oprávněn užívat nebytový prostor v rozsahu a k účelu dle této smlouvy, a to po celou dobu nájemního vztahu.
2. Nájemce je povinen hradit nájemné a úhradu za služby související s nájmem, a to dle dále uvedených ustanovení této smlouvy.
3. Nájemce je povinen hradit náklady spojené s obvyklým udržováním a provozem, jakož i veškeré náklady a cenu dodávek uskutečněných pro nájemce dle níže uvedených ustanovení této smlouvy.
4. Nájemce je povinen oznámit bez zbytečného odkladu pronajímatelce veškeré změny, které nastaly v a na předmětu nájmu, a to jak zapříčiněním nájemce, tak i bez jeho vlivu a vůle, a současně je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímatelce potřebu oprav, které má pronajímatelka provést a umožnit provedení těchto i jiných nezbytných oprav, jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním povinností pronajímatelce vznikla.

5. Nájemce se zavazuje zdržet se jakýchkoliv jednání, která by rušila nebo mohla rušit výkon ostatních užívacích a nájemních práv v bytovém domě, v němž se nachází předmět nájmu. Zejména se pak zdrží jakýchkoliv rušivých a hlasitých projevů v souvislosti se svou činností, bude se snažit jednat tak, aby výkon ostatních nájemních a užívacích práv v domě nebyl rušen nebo mohl být rušen jen minimálně a v nezbytné míře. Jakékoliv zasahování do nájemních, užívacích a vlastnických práv ostatních osob v bytovém domě, v němž se nachází předmět nájmu, je nepřípustné.
6. Nájemce odpovídá za zničení, odcizení a za jakékoliv znehodnocení věcí, nalézajících se v pronajatém prostoru. Tím není dotčena jiná zákonná odpovědnost nájemce nebo pronajímatelky.
7. Nájemce se rovněž zavazuje užívat předmět této smlouvy jako řádný hospodář a v předmětu nájmu zajistí na své náklady běžný úklid. Nájemce je povinen hradit sám na vlastní účet náklady spojené s obvyklým udržováním předmětu nájmu, včetně malování místností. V této souvislosti se obě smluvní strany dohodly, že nájemce si bude na své náklady zajišťovat následující drobné opravy, které jsou spojeny s každodenním užíváním předmětu nájmu:
 - opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytín a výměny prahů a lišt,
 - opravy jednotlivých částí oken a dveří a jejich součástí a výměny zámků, kování, klik, rolet a žaluzií,
 - výměny elektrických koncových zařízení a rozvodných zařízení, zejména vypínačů, zásuvek, jističů, zvonků, domácích telefonů, zásuvek rozvodů datových sítí, signálů analogového i digitálního televizního vysílání a výměny zdrojů světla v osvětlovacích tělesech,
 - za drobné opravy se dále považují opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, mísících baterií, sprch, ohřívačů vody, bidetů, umyvadel, van, výlevků, dřezů, splachovačů, vaříčů, infrazářičů, kuchyňských linek, vestavěných a přistavěných skříní (pokud jsou tyto v pronajatém prostoru),
 - výměny uzavíracích ventilů u rozvodu plynu s výjimkou hlavního uzávěru pro byt,
 - opravy uzavíracích armatur na rozvodech vody, výměny sifonů a lapačů tuku,
 - podle výše nákladu se za drobné opravy považují další opravy pronajatých prostor a jejich vybavení a výměny součástí jednotlivých předmětů tohoto vybavení, které nejsou výše uvedeny, jestliže náklad na jednu opravu nepřesáhne částku 5.000,- Kč. Provádí-li se na téže věci několik oprav, které spolu souvisejí a časově na sebe navazují, je rozhodující součet nákladů na související opravy,
 - náklady spojené s běžnou údržbou jsou náklady na udržování a čištění pronajatých prostor, které se provádějí obvykle při delším užívání. Jsou jimi zejména pravidelné prohlídky a čištění předmětů uvedených v předchozích odstavcích (plynospotřebičů, apod.), malování, včetně opravy omítek, tapetování a čištění podlah včetně podlahových krytín, obkladů stěn, čištění zanesených odpadů až ke stupačce a vnitřní nátěry.

V této souvislosti se nájemce zavazuje, že v případě, kdy dojde z jeho strany k poškození nebo zničení pronajatého majetku, uhradí vzniklou škodu nebo uvede majetek do původního stavu.

8. Nájemce je povinen v souvislosti s ujednáními v předchozích odstavcích tohoto článku smlouvy počínat si tak, aby nedošlo ke vzniku požáru nebo jiné škodné události a dodržovat všechna bezpečnostní opatření, která jsou dána obecně závaznými předpisy, hygienickými, protipožárními a bezpečnostními předpisy. S těmito předpisy seznámí všechny své zaměstnance.
9. Nájemce je povinen řádně plnit povinnosti uložené mu obecně platnými předpisy na úseku požární ochrany v jím užívaných prostorách nájmu. Z tohoto důvodu nese odpovědnost za jejich případné porušení.

Nájemce je zejména povinen:

- předložit posouzení požárního nebezpečí v případě, že provozuje činnosti s vysokým požárním nebezpečím, a plnit z toho vyplývající povinnosti,

- udržovat volné únikové cesty a nástupní plochy a volný přístup k nouzovým východům, k rozvodným zařízením elektrické energie, k uzávěrům vody a plynu v objektech a místech, které užívá. Udržovat volné přístupy k prostředkům požární ochrany,
- oznamovat bez odkladu Hasičskému záchrannému sboru (operačnímu středisku) a majiteli objektu každý požár vzniklý v objektech, které užívá.
- umožnit provedení požární kontroly orgánům vykonávajícím státní požární dozor a vlastníkovvi objektu. Poskytovat jim požadované podklady a informace,
- plnit ve stanovených lhůtách opatření uložená orgány státního požárního dozoru nebo vlastníkem pokud tak není v rozporu s nájemní smlouvou,
- označovat pracoviště, příkazy, zákazy a pokyny k ochraně před požáry a pravidelně kontrolovat dodržování předpisů o požární ochraně a odstraňovat zjištěné závady,
- mít k dispozici požárně technické charakteristiky vyráběných, používaných, zpracovávaných nebo skladovaných látek a materiálů, nutných ke stanovení preventivních opatření k ochraně života, zdraví a majetku, dodržovat návody a technické podmínky výrobce nebo obchodní organizace vztahující se k požární bezpečnosti,
- informovat jednotky požární ochrany, určené k prvnímu zásahu, o rizikových činnostech a požárně nebezpečných látkách a materiálech provozovaných nebo nacházejících se v místech, které užívá.
- zřídit požární hlídku a jmenovat preventistu požární ochrany:
 - a) na pracovištích, kde se provozují činnosti se zvýšeným nebo vysokým požárním nebezpečím,
 - b) v objektech se zvýšeným nebo vysokým požárním nebezpečím na základě požadavku majitele objektu,
 - c) ve zvláštních případech, zejména při akcích, kterých se účastní větší počet osob,
- zveřejnit na svých pracovištích tu dokumentaci požární ochrany, kterou mu k vyvěšení poskytne pronajímatelka. Tímto není dotčena povinnost nájemce plnit uloženou povinnost v § 15 zákona o požární ochraně,
- pronajímatelka a nájemce jsou povinni si poskytovat při zdolávání požárů vzájemnou pomoc. Náhrada výdajů se řídí zákonem o požární ochraně a dalšími platnými předpisy,
- tímto nejsou dotčeny další povinnosti vyplývající z obecně platných předpisů.

Nájemce není odpovědný pouze za splnění těch úkolů, za jejichž plnění odpovídá pronajímatelka ze zákona nebo za ty povinnosti, k jejichž plnění se pronajímatelka zavázala v nájemní smlouvě.

Jedná se o:

- vybavení společných prostor technickými prostředky požární ochrany, včetně provádění jejich pravidelných revizí,
- provádění předepsaných revizí a kontrol elektroinstalace, plynoinstalace, hromosvodů, komínů, kouřovodů a zdrojů tepla; to se nevztahuje na revize a kontroly elektrického nářadí a spotřebičů.

10. Nájemce bere na vědomí, že jakékoliv jeho finanční či jiné problémy, na základě kterých nebude případně po přechodnou dobu užívat nebytové prostory, nemají za následek přerušení či zrušení povinnosti platit nájemné podle této smlouvy.
11. Nájemce je povinen umožnit pronajímatelce přístup do touto smlouvou pronajatých prostor rovněž k jejich předvedení možným zájemcům o další podnájem či koupi objektu, a to za podmínek obdobných jako je uvedeno v článku V. odst. 4 této smlouvy.
12. Nájemce se zavazuje na své náklady zajistit označení prostor, které užívá, stejným způsobem, jako je řešeno u ostatních nájemníků bytového domu č. p. 2176, a to dle pokynů pronajímatelky. Pro umístění jakékoliv jiné reklamy či informačního zařízení je zapotřebí písemného souhlasu pronajímatelky.

Článek VII. Podnájem

1. Nájemce není oprávněn přenechat předmět nájmu ani jeho část do podnájmu, leda že k tomu obdrží předchozí písemný a výslovný souhlas pronajímatelky.
2. V případě pronajímatelkou povoleného podnájmu nebo přenechání k užívání třetím osobám, ručí nájemce za veškeré jednání svého podnájemníka či těch, kterým nebytové prostory přenechal k užívání, pokud je toto jednání v úzké souvislosti s užíváním nájemního předmětu, a vede k jeho poškození, jako by je způsobil on sám.

Článek VIII. Stavební a jiné úpravy

1. Nájemce je oprávněn provádět v předmětu této smlouvy jakékoliv stavební či jiné úpravy trvalého charakteru jen při splnění podmínek ustanovení článku VIII. bodu 2. této smlouvy a násl.
2. Veškeré úpravy, event. technické zhodnocení, prováděná nájemcem v prostorách předmětu této smlouvy vyžadují výslovného předchozího a písemného souhlasu pronajímatelky. Součástí souhlasu je i výslovná specifikace těchto úprav, a to dle jejich popisu a seznamu tak, jak je předložen v žádosti nájemce. V souvislosti s těmito úpravami či opravami bude mezi smluvními stranami uzavřena písemná dohoda, zejména o poměru finančního zatížení obou smluvních stran.
3. Ve sporném případě se má zato, že souhlasu vyžadují veškeré změny zasahující do stavební a architektonické podstaty předmětu nájmu, podstatně měnící předmět nájmu, či pevná instalace jakýchkoliv zařízení, jakož i veškeré zásahy do elektrického, plynového, vodovodního a dalšího vedení.
4. Ke stavebním úpravám a jiným podstatným změnám v předmětu nájmu prováděných pronajímatelkou, je potřeba udělení písemného souhlasu nájemců. Takto prováděné opravy pronajímatelkou mohou být vykonány jen z vážných důvodů. Provádí-li pronajímatelka takové úpravy na příkaz příslušného orgánu státní správy, jsou nájemci povinni jejich provedení umožnit, jinak odpovídají za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.
5. V návaznosti na ujednání obsažené v článku VIII. odst. 2 této smlouvy se pronajímatelka a nájemce dohodli, že veškerá technická zhodnocení, která budou nájemcem provedena, je nájemce oprávněn odepisovat v souladu s platnými právními předpisy, když pronajímatelka se tímto zároveň vzdává uplatnění těchto odpisů ve prospěch nájemce, pokud nebude mezi smluvními stranami dohodnuto jinak.
6. Nedohodnou-li se strany této smlouvy jinak, je nájemce povinen po skončení nájemního vztahu odevzdat předmět nájmu v takovém stavu, v jakém mu byl předán při zohlednění běžného opotřebení a odstranit veškeré změny a úpravy, které byly provedeny bez souhlasu pronajímatelky. U změn na předmětu nájmu, které byly provedeny se souhlasem pronajímatelky, může nájemce požadovat na pronajímateli náhradu odpovídající zvýšení hodnoty pronajatých prostor, pokud při vydání souhlasu k těmto úpravám podle článku VIII. bodu 2. této smlouvy, nebylo dohodnuto jinak. Odchylka od tohoto ustanovení je možná dohodou smluvních stran. Při skončení nájemního vztahu se zavazuje nájemce předat touto smlouvou pronajaté prostory řádně vymalované a vyčištěné.

Nájemné, kauce a cena služeb souvisejících s užíváním

Článek IX. Nájemné

1. V souladu s ustanovením článku VI. odst. 2 této nájemní smlouvy je nájemce povinen platit pronajímatelce nájemné.
2. Pronajímatelka a nájemce dle této smlouvy se dohodli na smluvní výši stanoveného nájemného za užívání nebytových prostor, včetně využívání společných prostor tak, jak je stanoveno v článku II. odst.

2 - 4 této nájemní smlouvy, upřesněné přiloženým schematickým náčrtem, a to ve výši **22.500,- Kč (slovy dvacet dva tisíc pět set korun českých) měsíčně**. Za nájemné bude nájemci pronajímatelkou vystavena faktura (daňový doklad). Nájemné je splatné předem, a to vždy nejpozději do 01. dne příslušného kalendářního měsíce, za který se platí nájemné, bezhotovostním převodem na účet pronajímatelky vedený u ČSOB, a.s., č.ú: [REDAKCE] V nájemném nejsou zahrnuty úhrady za služby s pojené s nájmem.

3. Úhrada za nájem se považuje za uhrazenou dnem, kdy bude příslušná částka odpovídající měsíčnímu nájemnému připsána na účet pronajímatelky uvedený v článku IX. odst. 2 této smlouvy.
4. Nájemce je povinen uhradit pronajímatelce při prodlení splacením úrok z prodlení ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý den prodlení až do zaplacení.
5. Smluvní strany se dohodly a berou tedy na vědomí, že cena za nájem sjednaná v článku IX. odst. 3 této smlouvy se nebude po dobu roku 2012 trvání nájmu měnit, následně v dalších letech se bude v průběhu užívání měnit v závislosti na možném pohybu cen souvisejícím s mírou inflace, a to jednostranným zvýšením nájemného, které bude nájemci písemně oznámeno. Případná změna výše nájemného pro rok 2013 a následující roky pronájmu v návaznosti na míru inflace se upraví tak, že nájemné bude zvýšeno o procenta oficiálně stanovené výše inflace v rámci ČR, uveřejněné příslušnými státními orgány za předchozí rok. Doučtování zvýšeného nájemného bude provedeno v prvním čtvrtletí vždy následujícího roku. Takto zvýšená sazba nájemného potom platí pro celý následný rok nájmu.
6. Pro případ, že bude v době platnosti této smlouvy zavedena jako zákonný platební prostředek evropská měnová jednotka Euro, musí platící ode dne zavedení nové evropské měnové jednotky (Euro) hradit své závazky v této měně, jako jediným zákonným platebním prostředkem. Současně je třeba vzít v úvahu převáděcí kurs stanovený zákonem k danému dni a totéž platí pro nárokové úroky. Smluvní partneri tímto bezpodmínečně souhlasí s tím, že zavedení Eura neznamena vypovězení, popírání či odstoupení od smlouvy, neosvobozuje je od placení daní a nezakládá žádný nárok na následnou změnu smlouvy.

Článek X.

Cena služeb souvisejících s nájemním vztahem

1. Nájemce je povinen hradit cenu služeb souvisejících s nájemním vztahem, a to:
 - a/ **za dodávku elektrické energie**, kdy předmět nájmu je opatřen samostatným měřičem, přičemž nájemce uzavře smlouvu o dodávkách elektrické energie přímo s dodavatelem této služby a pronajímatelka se zavazuje k tomu poskytnout součinnost;
 - b/ **za dodávku elektrické energie za společné prostory**, přičemž záloha za tuto službu bude hrazena nájemcem **ve výši 250,- Kč měsíčně**, kdy pronajímatelka je povinna do 14 dnů od obdržení konečného vyúčtování dodavatelem provést vyúčtování služby nájemci;
 - c/ **za dodávku tepla pro vytápění a ohřev vody**, přičemž záloha za tuto službu bude hrazena nájemcem **ve výši 1.400,- Kč měsíčně**, kdy pronajímatelka je povinna do 14 dnů od obdržení konečného vyúčtování dodavatelem provést vyúčtování služby nájemci;
 - d/ **za vodné a stočné**, přičemž záloha za tuto službu bude hrazena nájemcem **ve výši 150,- Kč měsíčně**, kdy pronajímatelka je povinna do 14 dnů od obdržení konečného vyúčtování dodavatelem provést vyúčtování služby nájemci.
2. Nájemce je dále povinen hradit **režijní náklady** (financování a udržování provozu a běžné opravy) **ve výši 150,- Kč měsíčně**.
3. Smluvní strany se tedy dohodly, že zálohy a poplatky na služby uvedené v článku X. odst. 1 a 2 této smlouvy v celkové výši **1.950,- Kč měsíčně**, budou splatné spolu s nájemným na základě pronajímatelkou vystavené faktury.
4. Další služby související s nájemním vztahem, a to za odvoz komunálního odpadu, úklid společných prostor, případně jiné, si nájemce zajišťuje sám a na své vlastní náklady.

Článek XI. Pojištění

1. Pronajímatelka je povinna uzavřít, případně zajistit uzavření pouze pojistky vztahující se na škody způsobené poškození budovy (zejména elementární vlivy - živly) tak, jak je uvedeno v článku V. odst. 5 této smlouvy. Pronajímatelka neodpovídá za jakékoliv jiné škody, zejména za škody na vnesených věcech a není povinna uzavírat v tomto smyslu žádné pojistné smlouvy.
2. Nájemce je povinen sjednat příslušnou pojistnou smlouvu, dle které budou pojištěny věci vnesené a dle které bude nájemce pojištěn z titulu své odpovědnosti z provozu. Pronajímatelka tedy neodpovídá třetím osobám ani nájemci za škody na věcech vnesených či odložených v bytovém domě, nebo v předmětu nájmu dle této smlouvy.
3. Dojde-li k poškození, zničení nebo nadměrnému opotřebení předmětu nájmu, nebo jeho příslušenství a součástí, odpovídá nájemce za škodu, a to i za škodu způsobenou osobami, kterým umožnil k pronajaté věci přístup.

Článek XII. Ustanovení přechodná a závěrečná

1. Veškeré změny této nájemní smlouvy je nutno učinit v písemné formě s podpisy obou účastníků na téže listině.
2. V případě, že některé ustanovení této smlouvy je nebo se stane neúčinné, zůstávají ostatní ustanovení této smlouvy účinná. Strany se zavazují nahradit neúčinné ustanovení této smlouvy ustanovením jiným, účinným, které svým obsahem a smyslem odpovídá nejlépe obsahu a smyslu ustanovení původního, neúčinného.
3. Práva a povinnosti z této smlouvy přecházejí na případného nebo případné právní nástupce nájemce a pronajímatelky.
4. Účastníci si sjednávají, že ve vztahu mezi nimi se neuplatní ustanovení § 676 odst. 2 Občanského zákoníku (domněnka konkludentního obnovení nájemního vztahu).
5. Tato smlouva se vyhotovuje ve čtyřech stejnopisech, přičemž každá strana obdrží po dvou z nich.
6. Smluvní strany se dohodly, že ke dni nabytí účinnosti této smlouvy, se ukončuje nájemní vztah uzavřený na základě nájemní smlouvy o nájmu nebytových prostor ze dne 30.04.2004. Tím není dotčena povinnost smluvních stran vypořádat si vzájemné závazky vniklé z výše uvedené nájemní smlouvy. To platí i pro jiné smluvní vztahy, které byly uzavřeny mezi původními smluvními stranami v souvislosti s nájemním vtahem.
7. Veškeré písemné projevy budou smluvní partneři doručovat poštou jako doporučenou zásilku, a to na adresy smluvních stran uvedených v záhlaví této smlouvy. Tím není vyloučena možnost doručení osobního. Účastníci se zavazují o této smlouvě zachovávat diskrétní mlčenlivost a nesdělovat údaje z této smlouvy třetím osobám.
8. Účastníci po přečtení této smlouvy prohlašují a svými podpisy potvrzují, že obsahu této smlouvy plně porozuměli, že tato smlouva je skutečným projevem jejich vůle svobodné, volné a vážné a omylu prosté, že není uzavírána v tísní a že vychází z pravdivých skutečností známých smluvním stranám ke dni jejího podpisu.
9. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti ke dni 01.02.2012.

Ve Frýdku - Místku dne 20.01.2012.

V Ostravě dne 20.1.2012

Přílohy:

1. schematický náčrt předmětu nájmu
2. předávací protokol

Za pronajímatelku:



Za nájemce:

Česká průmyslová zdravotní pojišťovna
Jeremenkova 11
703 00 Ostrava-Vítkovice 22



JUDr. Petr Vaněk, Ph.D.
generální ředitel
Česká průmyslová zdravotní pojišťovna

