

Smlouva o nájmu prostor sloužících podnikání

uzavřená podle § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

I. Smluvní strany

1. Všeobecná zdravotní pojišťovna České republiky

se sídlem v Praze 3, Orlická 4/2020, PSČ 130 00

zastoupená

ICO: 41197518

DIČ: CZ41197518

bankovní spojení: GE Money bank, a.s., pobočka Plzeň

č. účtu:

(dále jen: „Pronajímatel“)

a

2. DD makléřská spol. s r. o.

se sídlem Cheb, Zahradní 607/9, PSČ 350 02

zastoupena panem Štěpánem Jelínkem, jednatelem

IČO: 25228200

DIČ: CZ25228200

zapsaná v OR vedeném Krajským soudem v Plzni, oddíle C, vložce 10496

bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s., pobočka Cheb

č. účtu:

(dále jen: „Nájemce“)

II. Předmět nájmu

1. Pronajímatel prohlašuje, že je vlastníkem nemovitosti, tj. budovy č.p. 2473, v obci Cheb, Komenského ulici, stojící na pozemku parc. č. 7337, zapsané na listu vlastnictví č. 10570, pro obec a katastrální území Cheb, u Katastrálního úřadu pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Cheb.
2. Pronajímatel přenechává Nájemci ve výše uvedené nemovitosti do nájmu prostory sloužící podnikání v 2. nadzemním podlaží o celkové výměře 69,13 m², včetně společných prostor. Pronajímatelem jsou Nájemci pronajaty tyto místnosti a prostory:

Číslo místnosti	Název	Prostory využívány výhradně Nájemcem	Spol. prostory
2.23	Kancelář	17,42	
2.24	Kancelář	17,25	
2.25	Kancelář	17,25	
	Společné prostory		17,21
Celková podlahová plocha v m ²			69,13

Členění prostor sloužících podnikání a jejich půdorys je obsažen v nákresu, který tvoří přílohu č. 1 této smlouvy.



3. Nájemci je umožněno využívat jedno vyhrazené parkovací stání na parkovišti náležejícímu k nemovitosti.
4. Nájemce prohlašuje, že se seznámil se stavem předmětu nájmu a přijímá jej do nájmu jako vhodný pro účely popsané v této smlouvě. Nájemce má právo užívat i společné prostory budovy v rozsahu nezbytném pro řádný chod pronajatých prostor sloužících podnikání.
5. Podrobný popis prostor sloužících podnikání a jejich stav ke dni předání bude uveden v předávacím protokolu, podepsaném oběma smluvními stranami.

III. Doba nájmu

1. Nájem je sjednán na dobu neurčitou, s účinností od 1. 12. 2014.
2. Strany se výslovně dohodly na vyloučení automatického prodloužení nájmu dle § 2230 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
3. Nájem skončí dohodou smluvních stran či písemnou výpovědí kterékoli ze smluvních stran.
4. Výpovědní lhůta činí 3 měsíce a počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena druhé smluvní straně.
5. Nájem skončí výpovědí bez výpovědní doby v případě, že Nájemce porušuje svou povinnost zvláště závažným způsobem, zejména nezaplatí nájemné a náklady na služby za dobu alespoň tří měsíců, poškozují předmět nájmu závažným způsobem, způsobuje-li jinak závažné škody nebo obtíže Pronajímateli nebo užívá-li předmět nájmu neoprávněně jiným způsobem nebo k jinému účelu, než bylo ujednáno.

IV. Nájemné a platební podmínky

1. Nájemné se stanoví dohodou podle zák. č. 526/1990 Sb., o cenách, ve znění pozdějších předpisů, a činí **69 130,- Kč (slovy: šedesát devět tisíc jedno sto třicet korun českých) ročně**, tj. 5 760,83 Kč (slovy: pět tisíc sedm set šedesát korun českých a osmdesát tři haléřů) měsíčně. Dle §56, odst. 3, zákona č. 235/2004 Sb. o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů nebude k nájemnému účtována DPH. V případě změny zákona č. 235/2004 Sb. bude DPH účtována dle platné právní úpravy.
2. Pronajímatel je oprávněn sjednané nájemné vždy k 1. červenci příslušného kalendářního roku zvýšit o míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen vyhlášenou Českým statistickým úřadem za předchozí kalendářní rok. První navýšení nájemného o míru inflace může být ze strany Pronajímatele uplatněno nejdříve po 12 měsících trvání nájemního vztahu. Navýšení nájemného dle věty první tohoto odstavce lze uplatnit oznámením Pronajímatele včetně doložení nového splátkového kalendáře, přičemž tato skutečnost není pokládána za změnu smlouvy ve smyslu Čl. IX., odst. 3, přičemž doručením tohoto podání se toto podání stává nedílnou součástí smlouvy.
3. Nájemné je splatné měsíčně předem, na základě splátkového kalendáře, a to do 10. dne příslušného kalendářního měsíce bezhotovostním převodem na účet Pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy, přičemž za den úhrady je považován den, kdy je příslušná částka připsána na účet Pronajímatele. Splátkový kalendář tvoří **Přílohu č. 2**.
4. Nad rámec nájemného hradí Nájemce poměrnou část cen za služby poskytované v souvislosti s užíváním předmětu nájmu, a to: elektřinu, plyn, teplo, vodné, stočné, svoz odpadu, odstraňování sněhu a náledí v zimním období (dále jen zimní úklid) a úklid společných prostor. Při rozúčtování nákladů na služby mimo zimního úklidu a úklidu společných prostor připadne na Nájemce 3,80 % z částky uvedené na faktuře vystavené poskytovatelem příslušné služby, což odpovídá poměru podlahové plochy prostor sloužících podnikání užívaných Nájemcem ve vztahu k celkové podlahové ploše budovy. Při rozúčtování nákladů na zimní úklid a úklid společných prostor

případně na Nájemce 0,95 % z částky uvedené na faktuře vystavené poskytovatelem příslušné služby, což odpovídá poměru podlahové plochy společných prostor připadajících Nájemci ve vztahu k celkové podlahové ploše budovy.

5. Náklady za ceny služeb dle předchozího odstavce budou Pronajímatelem vyúčtovány Nájemci do 15 dnů po ukončení čtvrtletí, ve kterém bylo vyúčtování jednotlivými poskytovateli služeb zasláno, a to na základě faktury (daňového dokladu) se splatností v délce 30 dnů od vystavení faktury.
6. V případě prodloužení s placením nájemného a služeb podle čl. IV. této smlouvy, je Pronajímatel oprávněn vyúčtovat Nájemci úrok z prodloužení ve výši 0,05% z dlužné částky za každý den prodloužení a Nájemce je povinen tento úrok z prodloužení zaplatit.

V. Účel nájmu

Předmět nájmu se pronajímá za účelem provozování obchodu a služeb. Případná změna využití musí být schválena Pronajímatelem, který se musí vyjádřit do sedmi dnů po předložení písemného požadavku Nájemcem.

VI. Práva a povinnosti smluvních stran

1. Pronajímatel:

- a) je povinen prostory sloužící podnikání vlastním nákladem udržovat ve stavu způsobilém ke smluvenému užívání. Za tímto účelem je Pronajímatel oprávněn za přítomnosti Nájemce nebo jeho zástupce vstoupit do předmětu nájmu v běžných provozních hodinách,
- b) se zavazuje zabezpečovat řádné plnění služeb, jejichž poskytování je s užíváním prostor sloužících podnikání spojeno,
- c) se zavazuje, že Nájemci umožní po celou dobu trvání nájmu nerušený a bezplatný přístup pro jeho zaměstnance, jiné oprávněné osoby a zákazníky.

2. Nájemce:

- a) je oprávněn využívat předmět nájmu v souladu s platnými právními předpisy, touto smlouvou a svým předmětem činnosti po celé smluvní období,
- b) je povinen v mimopracovní době, kdy se nenachází v objektu žádný zaměstnanec Pronajímatele a ostatních Nájemců, při odchodu z objektu uvést v činnost elektronický zabezpečovací systém,
- c) je povinen v pronajatých prostorách sloužících podnikání udržovat obvyklá bezpečnostní a protipožární opatření a dodržovat obecně závazné předpisy na úseku bezpečnosti a protipožární ochrany, vztahující se ke způsobu užívání předmětu nájmu (Požární poplachové směrnice tvoří **přílohu č. 3** této smlouvy), dále předpisy hygienické a další,
- d) je povinen předmět nájmu řádně užívat v souladu s dohodnutým účelem, pečovat o jeho udržování, hradit náklady spojené s běžným udržováním a opravami prostor sloužících podnikání,
- e) změny v prostorách sloužících podnikání, včetně změn vnitřního vybavení, které patří Pronajímátele, je Nájemce oprávněn provádět pouze po předchozím písemném souhlasu Pronajímatele. Souhlasu Pronajímatele je třeba rovněž pro umístění jakékoliv reklamy či informačního zařízení,

- f) je povinen sdělit pronajímateli neprodleně nutnost oprav, které má Pronajímatel provést a umožnit mu provedení těchto či jiných nutných oprav, jinak je odpovědný za škodu, která vznikla nesplněním této povinnosti,
- g) může přenechat prostory sloužící podnikání nebo jejich část do podnájmu třetí osobě na dobu určitou jen na základě předchozího písemného souhlasu Pronajímatele,
- h) je povinen umožnit Pronajímateli na jeho požádání přístup do pronajímaných prostor za účelem kontroly stavu těchto prostor,
- i) je povinen řídit se domovním řádem budovy, ve které se předmět nájmu nachází. Domovní řád tvoří **přílohu č. 4** této smlouvy,
- j) je povinen po skončení nájmu předat předmět nájmu Pronajímateli vyklizený, vyčištěný a se všemi klíči, a nebude-li dohodnuto jinak, ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebením – včetně dodatečných změn, které provedl se souhlasem Pronajímatele, a to nejpozději do 5 pracovních dnů po skončení nájmu. O stavu předání a převzetí předmětu nájmu bude smluvními stranami sepsán předávací protokol.

VII. Odpovědnost za škodu

1. Ochrana veškerého majetku Nájemce umístěného v předmětu nájmu před ztrátou, poškozením nebo zničením a jeho pojištění je výlučně věcí Nájemce a jeho nákladů.
2. Pronajímatel neodpovídá za odcizení jakéhokoliv majetku Nájemce umístěného v předmětu nájmu ani neodpovídá za jiné škody, které by Nájemci, jeho pracovníkům nebo obchodním partnerům, vznikly v souvislosti s užíváním předmětu nájmu, s výjimkou případů, prokazatelně zaviněných Pronajímatelem.
3. Nájemce je povinen pojistit na své náklady svůj majetek nacházející se v předmětu nájmu a sjednat pojištění odpovědnosti za škody způsobené svou vlastní činností a bude tyto pojistky udržovat po celou dobu trvání této smlouvy.
4. Nájemce odpovídá Pronajímateli za veškeré škody, které vzniknou z povahy jeho činnosti nebo provozu jak na objektu jako celku, tak v užívaných prostorách sloužících podnikání.

VIII. Zvláštní ujednání

1. Pronajímatel se zavazuje, že vybaví pronajaté prostory potřebným počtem a druhy ručních hasicích přístrojů a bude zajišťovat jejich odborné prohlídky.
2. Smluvní strany se dohodly na vyloučení ustanovení § 2315 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník; Nájemce se tak výslovně vzdává práva na náhradu za převzetí zákaznické základny.

IX. Závěrečná ujednání

1. Pokud není v této smlouvě stanoveno jinak, řídí se vztahy mezi stranami příslušnými obecně závaznými právními předpisy, zejména zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
2. Korespondence mezi smluvními stranami platí jako doručená druhé smluvní straně (jakožto příjemci) následovně: a) při osobním doručení: okamžikem převzetí příjemcem, b) při zaslání doporučeného dopisu: třetí pracovní den po převzetí dopisu poštou, jestliže byla Pronajímateli zaslána na adresu: Všeobecná zdravotní pojišťovna České republiky, Regionální pobočka Plzeň, pobočka pro Jihočeský, Karlovarský a Plzeňský kraj, Sady 5. května 59, 306 30 Plzeň a Nájemci na korespondenční adresu uvedenou v záhlaví této nájemní smlouvy, c) doručením do datové

schránky druhé smluvní strany v souladu se zák. č. 300/2008 Sb., o elektronických úkonech a autorizované konverzi dokumentů, ve znění pozdějších předpisů.

3. Tato smlouva může být měněna pouze formou písemných, vzestupně číslovaných, dodatků opatřených podpisy obou smluvních stran, čímž není dotčeno ustanovení Čl. IV., odst. 2., dle kterého při změně přílohy č. 2 Splátkového kalendáře z důvodu navýšení nájemného o míru inflace není zapotřebí dodatku.
4. Tato smlouva je vyhotovena ve čtyřech výtiscích s platností originálu, z nichž Nájemce obdrží jedno a Pronajímatel tři vyhotovení. Její nedílnou součástí jsou přílohy č. 1- 4.
5. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu přečetly, že je projevem jejich pravé a svobodné vůle a že nebyla podepsána v tísní za nápadně nevýhodných podmínek. Na důkaz souhlasu s jejím obsahem připojují své podpisy.

V Plzni dne:

Pronajímatel:

Všeobecná zdravotní pojišťovna



ředitelka RP Plzeň, pobočky pro Jihočeský,
Karlovarský a Plzeňský kraj, VZP ČR

V Chebu dne: 5.11.2014

Nájemce:

DD makléřská spol. s r. o.

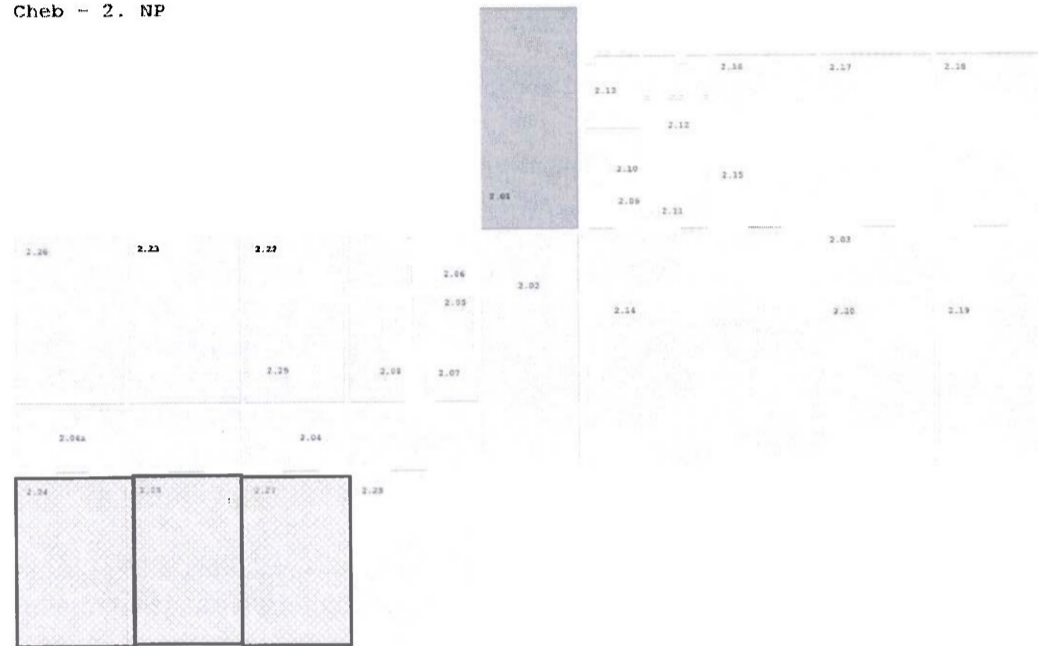


Stěpán Jelínek
jednatel



Příloha č. 1

Cheb - 2. NP



Prostory výhradně využívané nájemcem

Příloha č. 2

SPLÁTKOVÝ KALENDÁŘ č. 1/2014
(daňový doklad platný od 1. 12. 2014)
ke Smlouvě o nájmu prostor sloužících podnikání

MEZI:

1. Všeobecná zdravotní pojišťovna České republiky

se sídlem Orlická 4/2020, 130 00 Praha 3

zastoupená

ICO: 41197518

DIČ: CZ41197518

bankovní spojení: GE Money bank, a. s., pobočka Plzeň

číslo účtu:

(dále jen: „pronajímatel“)

a

2. DD makléřská spol. s r.o.

se sídlem: Cheb, Zahradní 607/9, PSČ 350 02

zastoupena panem Štěpánem Jelínkem, jednatelem

IČ: 25228200

DIČ: CZ25228200

bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s., pobočka Cheb

č. účtu:

(dále jen: „nájemce“)

ve kterém se výše uvedené strany dohodly na placení nájemného z pronájmu prostor sloužících podnikání v budově pronajímatele, Komenského 2473, Cheb, dle Smlouvy o nájmu prostor sloužících podnikání v jednotkové ceně **5 760,83** (slovy: pět tisíc sedm set šedesát korun českých a osmdesát tři haléřů) za kalendářní měsíc. Nájemné bude hrazeno bezhotovostním převodem, se splatností do 10. dne příslušného kalendářního měsíce.

Základ daně	5 760,83 Kč
Sazba DPH	0 %
DPH	0 Kč
Celkem s DPH	5 760,83 Kč

Za pronajímatele

význam

.....
ředitelka Regionální pobočky Plzeň,
pobočky pro Jihočeský, Karlovarský
a Plzeňský kraj, VZP ČR

Za nájemce:

Štěpán Jelínek
jednatel



POŽÁRNÍ POPLACHOVÉ SMĚRNICE

VZP ČR, RP Plzeň, pobočka pro Jihočeský, Karlovarský a Plzeňský kraj, Sady 5. května 59, 306 30 Plzeň
Klientské pracoviště Cheb, Komenského 40

Postup osoby, která zpozoruje požár, způsob a místo ohlášení požáru

- Každý, kdo zpozoruje požár je povinen provést nutná opatření pro záchranu ohrožených osob, uhasit požár jestliže je to možné nebo provést nutná opatření k zamezení jeho šíření.
- Nestačí-li svými silami a prostředky na likvidaci požáru, vyhlásí požární poplach pomocí tlačítkových hlásičů EPS nebo voláním „HOŘÍ“.
- Ohlásí neodkladně požár jednotce Hasičského záchranného sboru Karlovarského kraje – číslo 150.
- V hlášení je nutno uvést:
 - kdo volá
 - objekt a rozsah požáru
 - přesná adresa
 - telefonní číslo volajícího
 - zraněné osoby

Způsob vyhlášení požárního poplachu pro zaměstnance

- Požární poplach je vyhlášován akusticky systémem EPS.
- V ostatních případech - porucha EPS je požární poplach vyhlášován voláním „HOŘÍ“

Postup osob při vyhlášení požárního poplachu

- Osoby, které nejsou v době vyhlášení požárního poplachu v bezprostředním ohrožení, postupují dle pokynů vedoucích zaměstnanců, a to včetně pokynů a pomoci při nutnosti provedení evakuace pracoviště nebo objektu. O nutnosti evakuace materiálu a majetku rozhodne příslušný vedoucí zaměstnanec dle situace, důležitosti a možností.
- Ohrožené osoby opustí objekt vyznačenými směry úniku a to hlavním východem z objektu a východem pro zaměstnance z 1. PP na shromaždiště, která jsou stanovena takto:
Shromaždiště - v ulici Komenského, v dostatečné vzdálenosti od objektu a místa požáru
- v prostoru dvora, v dostatečné vzdálenosti od objektu a místa požáru
- V případě evakuace provedou kontrolu počtu evakuovaných osob příslušní vedoucí zaměstnanci.
- První pomoc postiženým osobám poskytují před příjezdem lékařské záchranné služby zaměstnanci.

Tísňová volání a telefonní čísla pohotovostních a havarijních služeb

Integrovaný záchranný systém	Emergency Call		112
Hasičský záchranný sbor	Firemen	☎	150
Lékařská záchranná služba	Rescue Service	☎	155
Policie ČR	Police	☎	158
Pohotovostní a havarijní služba dodavatele elektrické energie			840 850 860
Pohotovostní a havarijní služba dodavatele vody			354 414 200
Pohotovostní a havarijní služba dodavatele plynu			1239

Vyracoval

Schválil

pov

Domovní řád pro budovu v Chebu, Komenského 40

**I.
Vstup do budovy**

Vstup do budovy je umožněn dvěma vchody:

1) Vchod přímo z Komenského ulice je hlavním vstupem určeným pro klienty VZP ČR, zaměstnance VZP ČR a nájemce. Vstup klientům VZP ČR i nájemce je umožněn v době úředních hodin pronajímatele. Odemknutí a uzamknutí dveří hlavního vstupu je řešeno časovým zámkem. Mimo tyto hodiny je vstup ostatním osobám umožněn pouze po domluvě s konkrétním zaměstnancem VZP ČR, popřípadě nájemcem, kteří budou v tomto případě odpovědní za pohyb těchto osob v budově po dobu jejich přítomnosti.

2) Druhý vchod, umístěný v zadní části budovy, je služebním vchodem, využívaný dle potřeby pouze zaměstnanci VZP ČR a nájemcem nebo ve výjimečných situacích v doprovodu i jeho klientům.

Každý zaměstnanec VZP ČR, nájemce a pracovník firmy provádějící v budově úklid, kterému bylo přiděleno místo na panelu označující přítomnost pobytu v budově, je povinen si - vyjma doby polední přestávky, při příchodu/odchodu označit přítomnost/nepřítomnost pobytu v budově.

**II.
Provoz výtahů**

Technické řešení výtahu umožňuje jeho používání i imobilními klienty. Pravidelné povinné revize výtahu dané výrobcem zajišťuje Nájemce. Výtah není určen k evakuaci osob.

**III.
Informační služba – podatelna**

V budově není zřízena informační služba.

**IV.
Ochrana objektu**

V prostorách objektu je instalována elektronická zabezpečovací signalizace (EZS). První přicházející zaměstnanec VZP ČR, nájemce nebo pracovník úklidové služby je povinen uvést mimo provoz EZS. Poslední odcházející zaměstnanec VZP ČR, nájemce nebo pracovník úklidové služby je povinen uvést v činnost EZS.

**V.
Manipulace s klíči a magnetickými kartami**

Nájemce má právo na převzetí klíčů od všech dveří vedoucích k předmětu nájmu včetně společných prostor. Nájemce nesmí předat svěřené klíče třetí osobě bez schválení odpovědného zaměstnance VZP ČR. Totéž platí i v případě potřeby přidělení duplikátů klíčů.

**VI.
Bezpečnostní opatření**

- V oblasti bezpečnosti postupují:
 - nájemci dle vlastních vnitřních předpisů, které nesmí být v rozporu s nájemní smlouvou nebo tímto Domovním řádem,
- V oblasti BOZP a PO platí zejména tyto zásady:
 - zákaz kouření ve všech prostorách VZP ČR,

Příloha č. 4

- při používání elektrických spotřebičů dodržování pokynů udaných výrobcem v návodu k obsluze,
- zákaz používání vlastních elektrických spotřebičů zaměstnanců VZP ČR i nájemce,
- nesmí být používán elektrický spotřebič bez platné předepsané revize. Nájemce je povinen zajištěním vlastních revizí u elektrických spotřebičů používaných v pronajatých prostorech,
- v případě požárního nebezpečí nebo poplachu všichni zaměstnanci postupují dle požárních poplachových směrnic vyvěšených na každém podlaží budovy.

VII. Úklid

V případech, kdy není nájemní smlouvou určeno jinak, pořádek, čistotu a úklid ve společných prostorách budovy a jeho okolí zajišťuje pronajímatel budovy.

VIII. Hlášení poruch či závad

Poruchy či závady se hlásí neprodleně po jejich zjištění panu [redacted] vedoucímu Provozního referátu RP Plzeň, pobočky pro Jihočeský, Karlovarský a Plzeňský kraj VZP ČR, sady 5. května 59, 306 30 Plzeň, telefon [redacted] případně jinému zaměstnanci VZP, který zajišťuje v rámci budovy provozní činnost.

IX. Ostatní organizační či bezpečnostní opatření

- Umístění jakýchkoliv předmětů nepatřících k vybavení domu ve společných prostorách je zakázáno. Odstranění může být provedeno na náklad vlastníků těchto předmětů, v případě jejich vlastnictví zaměstnanci nájemce či jeho klientů přímo na náklad nájemce. Škody vzniklé ve společných prostorách, nezjistí-li se viník, jsou povinni společně uhradit všichni uživatelé v poměru nájemného. Nájemce ručí také za každou škodu způsobenou příslušníky jeho rodiny, návštěvníky a klienty. Nájemce je povinen každou takovou závadu nebo nedostatek pronajímateli ihned oznámit a po dohodě s ním objednat a uhradit odbornou opravu.
- Nájemce má právo, po předchozím souhlasu pronajímatele, na umístění přiměřené reklamy na budově u hlavního vstupu do budovy a v předmětu nájmu.
- Pronajímatel i nájemce jsou povinni dodržovat platné bezpečnostní, hygienické a požární předpisy. Nájemce nebytových prostor sloužících k podnikání zajistí vlastní dozor nad bezpečností práce a soustavnou kontrolu ve smyslu vyhlášky ČÚBP č. 48/1982 Sb., v platném znění. Nájemce je povinen umožnit provedení kontroly pronajímateli a příslušným orgánům jak jsou plněny podmínky nájemní smlouvy a povinnosti vyplývající z obecně závazných předpisů.
- Psy, kočky ani jiná zvířata není povoleno do domu vpouštět. Výjimku tvoří pouze vodící a asistenční psi.

Porušování jednotlivých ustanovení tohoto domovního řádu může být důvodem pro výpověď nájmu/podnájmu v souladu s uzavřenou smlouvou.

Pověřenou osobou jednat jménem nájemce ve věcech nájmu je pan [redacted] Provozního referátu RP Plzeň, pobočky pro Jihočeský, Karlovarský a Plzeňský kraj VZP ČR, sady 5. května 59, 306 30 Plzeň, telefon [redacted]