

NÁJEMNÍ SMLOUVA č. CH17/223

o nájmu prostoru sloužícího podnikání uzavřená
podle zákona č. 89/2012 Sb. v platném znění

Níže uvedeného dne, měsíce a roku mezi smluvními stranami:

I. Smluvní strany:

Pronajímatel: **EXCALIBUR ARMY spol. s r.o.**

se sídlem Kodaňská 521, Praha 10, Vršovice, PSČ 100 00

Zastoupena: ing. Petrem Kratochvílem, jednatelem společnosti

zapsaná ve veřejném rejstříku vedeném Městským soudem v Praze sp.zn. C 41695

IČO: 64573877

DIČ: CZ699003219

Tel:

Fax:

E-mail:

(dále jen pronajímatel)

Nájemce: **Česká průmyslová zdravotní pojišťovna**

se sídlem Jeremenkova 161/11, 730 00 Ostrava - Vítkovice

zapsaná ve veřejném rejstříku u Krajského soudu v Ostravě, oddíl AXIV, vložka 545

Zastoupena: JUDr. Petrem Vaňkem, Ph. D., generálním ředitelem

IČO: 476 72 234

DIČ: není plátcem DPH

Fakturační adresa:

Kontaktní osoba: Olga Adeltová

Tel:

E-mail:

(dále jen nájemce)

došlo k uzavření následující smlouvy:

II. Předmět nájmu:

- 1) Pronajímatel jako vlastník správní budovy v KÚ Chrudim na stavební parcele číslo 288/1, Tovární ulice č.p.1112, PSČ 537 01 Chrudim IV, pronajímá nájemci níže uvedené prostory v této správní budově v tomto rozsahu:
Malá prodejna v přízemí administrativní budovy o celkové výměře 59 m² podlahové plochy, dle připojeného schématu, jež je nedílnou součástí této smlouvy jako Příloha č. 1.
- 2) Pronajímatel prohlašuje, že je oprávněn přenechat výše uvedené prostory sloužící podnikání do nájmu nájemci ve smyslu ustanovení § 2201 a násl. zák. č. 89/2012 Sb., a že neexistují okolnosti, které by jinak bránily jeho oprávnění pronajímat tyto nemovitosti.

III. Účel nájmu:

- 1) Pronajímané prostory bude Nájemce užívat k zajišťování předmětu své činnosti, ke které je oprávněn, tj. výkon veřejného zdravotního pojištění.
- 2) Nájemce je oprávněn užívat přiměřeným a obvyklým způsobem společné prostory, jako jsou chodby, schodiště, výtahy a sociální zařízení v uvedeném podlaží a přiměřeně účelu nájmu i v ostatních částech budovy.

IV. Doba pronájmu:

Nájemci je předmět nájmu pronajat dnem **1.2.2017**. Nájemní vztah mezi smluvními stranami se uzavírá na dobu neurčitou s tříměsíční výpovědní dobou. Výpovědní doba začíná běžet prvního dne kalendářního měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně. Nezaplacení nájemného a služeb do 30 dnů po splatnosti je důvodem k okamžitému vypovězení nájemní smlouvy ze strany pronajímatele (v souladu s důvody uvedenými v zákoně č.89/2012 Sb., občanský zákoník, § 2309).

Nájemní vztah lze ukončit i písemnou dohodou obou smluvních stran.

V. Nájemné:

Cena nájemného je stanovena smluvně ve výši **6952,- Kč** (slovy šesttisícdevětsetpadesátdvěkoruny české) měsíčně.

Nájemné na 1 m² podlahové plochy předmětu nájmu činí 1414,- Kč/ rok (bez DPH).

Nájemné nájemníkovi - neplátci DPH, je v souladu s § 56a zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů, osvobozeno od daně. Nájemce je povinen prokazatelně sdělit pronajímateli případnou změnu svého postavení plátce či neplátce DPH, a to ve lhůtě do 10 kalendářních dnů od této změny, jinak odpovídá pronajímateli za škodu, která by neuplatněním odpovídajícího režimu DPH při pronájmu pronajímateli vznikla. Smluvní strany se vzájemně dohodly na tom, že úprava výše nájemného bude prováděna vždy k 1.4. daného kalendářního roku a to s ohledem na stanovení míry inflace Českým statistickým úřadem v roce předchozím.

VI. Služby:

Cena elektrické energie a tepla je řešena formou přeúčtování přepočtených částek na plochu předmětu nájmu. Zde je zahrnuta spotřeba v pronajatém prostoru a podíl na spotřebě ve společných prostorách. Cena vodného a stočného je řešena formou přeúčtování částek přepočtených na počet osob dle prohlášení nájemce. DPH u elektrické energie, tepla, vodného a stočného je účtována sazbou dle platného znění zákona o DPH.

Za odvoz odpadu a EZS bude nájemce hradit pronajímateli měsíční paušální platby. Telekomunikační služby (pevnou linku, internet) si zajistí nájemce sám a bude je hradit příslušným dodavatelům těchto služeb.

Cena služeb, měsíční paušální platby:

Odvoz odpadu	50,- Kč
EZS	300,- Kč
Celkem	350,- Kč

K uvedeným cenám bude připočtena příslušná DPH v aktuálně platné výši.

VII. Způsob úhrady nájemného a služeb:

Nájemné a paušální platby za služby budou účtovány čtvrtletně fakturou (daňovým dokladem) vystaveným k 5. dni prvního měsíce čtvrtletí. Dnem zdanitelného plnění je den vystavení daňového dokladu. Splatnost faktury je 14 dnů po jejím doručení Nájemci.

Vyúčtování energií:

Cena za energie (elektrická energie, teplo, vodné a stočné) bude účtována dle jejich skutečné spotřeby na základě faktur od dodavatelů energií za dané čtvrtletí a to nejpozději do 15. dne prvního měsíce následujícího čtvrtletí. Faktura je splatná do 14 dní po jejím doručení Nájemci. Dnem zdanitelného plnění je poslední den daného (účtovaného) čtvrtletí. Energie není fakturována za skladové prostory.

VIII. Smluvní sankce:

- 1) Pro případ prodlení s jakoukoliv platbou sjednávají strany úrok z prodlení, který zaplatí Nájemce Pronajímateli ve výši 0,1 % z dlužné částky za každý den prodlení.
- 2) Pokud v případě ukončení nájmu Nájemce nevyklidí pronajaté prostory nejpozději do 7 dnů (nebude-li dohodnuto jinak) po ukončení nájemního vztahu, je Pronajímatel oprávněn vyklidit předmětné prostory „svépomocí“, k čemuž mu Nájemce dává výslovný souhlas a věci nájemce uloží Pronajímatel do skladu. Náklady za uskladnění hradí nájemce, stejně jako náklady spojené s vyklizením.

IX. Ostatní ujednání:

- 1) Nájemce je povinen:
 - užívat pronajatý předmět nájmu ve shodě s uzavřenou smlouvou přiměřeně jejich povaze a určení,
 - platit nájemné a služby dle výše uvedených ustanovení této smlouvy,
 - nahradit případné škody vzniklé svým provozem,
 - hradit náklady spojené s obvyklým udržováním předmětu nájmu. Běžnou údržbou se rozumí úklid, mytí oken, případné malování, čištění koberce atd.,
 - provádět a hradit drobné opravy do výše 3000,- Kč za jednu opravu,
 - bez zbytečného prodlení oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má provést pronajímatel. Při porušení této povinnosti odpovídá nájemce za škodu tím způsobenou a nemá nároky, které by mu jinak příslušely pro nemožnost nebo omezenou možnost užívat věc pro vady věci, jež nebyly včas pronajímateli oznámeny,

- pečovat o předmět nájmu tak, aby nevznikla škoda,
 - po skončení nájmu vrátit pronajaté prostory ve stavu, odpovídajícímu sjednanému způsobu užívání s přihlédnutím k obvyklému opotřebení,
 - neprovádět zásadní změny na pronajaté věci bez písemného souhlasu Pronajímatele. V případě souhlasu Pronajímatele se změnami může Nájemce požadovat úhradu nákladů s tím spojených jen v případě, že se k tomu Pronajímatel písemně zavázal,
 - po skončení nájmu vrátit předmět nájmu do původního stavu v případě, že během nájemní smlouvy provede změny bez souhlasu Pronajímatele. Hrozí-li v důsledku takto prováděných změn Pronajímateli značná škoda, či prováděné změny jsou v rozporu s platnými bezpečnostními předpisy, nebo porušují normy či obecně závazné právní předpisy, je Pronajímatel oprávněn okamžitě odstoupit od smlouvy,
 - písemnou formou ohlásit Pronajímateli počet osob trvale užívajících předmět nájmu, jako nezbytný údaj pro výpočet ceny služeb, případně jejich změnu,
 - zabezpečit na pronajatých a společně užívaných prostorách dodržování pravidel požární ochrany, bezpečnosti práce, ekologických a hygienických předpisů a to v souladu s požární poplachovou směrnicí a provozním řádem objektu, dále pak třídit odpad dle vytvořených podmínek (např. plastový obal), komunální odpad ukládat do nádoby k tomu určené a to bez nebezpečných a bez využitelných složek a nevypouštět do odpadu látky, které nejsou odpadními vodami (látky škodlivé vodám) – vše v souladu s platnými předpisy a zákony ČR,
 - umožnit vstup zaměstnancům Pronajímatele k provedení údržby, případně odstranění závad, které je Pronajímatel povinen odstranit, případně k provedení kontroly, zda předmět nájmu je užíván nájemcem v souladu s touto smlouvou,
 - nepronajmout předmět nájmu třetí osobě do podnájmu.
- 2) V případě, že po písemném souhlasu Pronajímatele provede Nájemce v pronajímaném prostoru úpravy, jež jsou ze strany Nájemce a jeho účetnictví považovány za investice, Pronajímatel prohlašuje, že si o hodnotu Nájemcem vynaložené investice nezvýší hodnotu vlastní nemovitosti a souhlasí s tím, aby si tuto svou vynaloženou investici odepisoval Nájemce ve svém vlastním účetnictví dle příslušných obecně závazných právních předpisů.
- 3) Pronajímatel je povinen:
- odevzdat předmět nájmu dle článku II. této smlouvy ve stavu způsobilém ke smluvenému užívání a vytvořit podmínky, aby užívací práva Nájemce nebyla omezována,
 - oznámit bez zbytečného odkladu Nájemci omezení v užívání pronajaté věci z důvodu provedení oprav a udržování,
 - zabezpečit provoz společných prostor a zařízení,
 - umožnit Nájemci označení pronajatých nebytových prostor reklamou či informačním zařízením výlohy, ale pouze v té části, ve které se nebytové prostory nájemce nacházejí. Nájemce je povinen takovou reklamu pořídit na vlastní náklady, jakož i nést veškeré náklady na její odstranění po ukončení nájmu,

- provést na vlastní náklady stavební úpravu v prostoru sloužícího podnikání, tj. dveře do sousedních nebytových prostor uzavře sádkartonovou příčkou. Těmito úpravami zamezí vstupu ostatním nájemníkům do pronajatých prostor.


X. Závěrečná ujednání:

- 1) Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem uveřejnění v Registru smluv.
- 2) 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.
- 3) Právní vztahy touto smlouvou založené, ale jí neupravené, se řídí příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
- 4) Všechny změny a doplňky této smlouvy mohou být učiněny pouze písemnou formou na základě oboustranné dohody.
- 5) Osobou oprávněnou jednat jménem pronajímatele s nájemcem je na základě „Plné moci“ pronajímatele pan Petr LICHTENBERG.
- 6) Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech s platností originálu, z nichž každá smluvní strana obdrží po jednom vyhotovení.
- 7) Smluvní strany svým podpisem stvrzují, že si smlouvu před jejím podpisem přečetly, že byla uzavřena po vzájemném ujednání podle jejich svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoliv v tísní nebo za nápadně nevýhodných podmínek.

V Chrudimi dne... 14. 1. 2017

V Ostravě dne... 11. 1. 2017

Za Pronajímatele:


EXCALIBUR ARMY spol. s r.o.
Kodaňská ul.
Praha 10
Pronájem kancelářských prostor
EXCALIBUR ARMY spol. s r.o.
.....
EXCALIBUR ARMY spol. s r.o.
Petr Lichtenberg
správce nemovitosti

Za Nájemce:

Česká průmyslová zdravotní pojišťovna
Jeremenkova 11
703 00 Ostrava-Vitkovice 22
.....
Česká průmyslová zdravotní pojišťovna
JUDr. Petr Vaněk Ph.D.
generální ředitel

7

