

NÁJEMNÍ SMLOUVA

uzavřená dle § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „Občanský zákoník“)
(dále jen „Smlouva“)

Pronajímatel:

SRSOFT spol. s r. o.

se sídlem Bezděkovská 30, 386 01 Strakonice

zapsána ve veřejném rejstříku vedeném Krajským soudem v Českých Budějovicích, oddíl C, vložka 96

IČO: 15818055

DIČ: CZ15818055

zastoupena: jednatelem společnosti, ing. Václavem Hoštičkou a ing. Rudolfem Vanišem

Bankovní účet pronajímatele: [REDAKCE] vedený u Raiffeisenbank a.s.

(dále též jen jako „Pronajímatel“ na straně jedné)

a

Nájemce:

Česká průmyslová zdravotní pojišťovna

se sídlem Jeremenkova 161/11, 703 00 Ostrava – Vítkovice, Česká republika

zapsána ve veřejném rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě, oddíl AXIV, vložka 545

IČO: 47672234

DIČ: není plátcem DPH

zastoupená: JUDr. Petr Vaněk, Ph.D., generální ředitel

fakturační adresa: [REDAKCE]

(dále též jen jako „Nájemce“ na straně druhé)

(Pronajímatel a Nájemce dále též jen jako „Smluvní strany“ nebo jednotlivě jako „Smluvní strana“)

1. PŘEDMĚT SMLOUVY

- 1.1 Předmětem této Smlouvy je závazek Pronajímatele přenechat Nájemci za podmínek stanovených touto Smlouvou do nájmu Pronajímané prostory (jak jsou definovány dále v článku 2. této Smlouvy) a závazek Nájemce přijmout od Pronajímatele Pronajímané prostory do nájmu, užívat Pronajímané prostory v souladu s touto Smlouvou a hradit za užívání Pronajímaných prostor Pronajímateli nájemné a úhrady za služby spojené s poskytnutím nájmu, a to ve výši stanovené dále touto Smlouvou.

2. PŘEDMĚT NÁJMU

- 2.1 Předmětem nájmu dle této Smlouvy jsou prostory (včetně jejich součástí a příslušenství), a to:
- Prostor, označený jako kancelář ČPZP, o výměře 69,87 m² (dále jen „Pronajímané prostory“) nacházející se v objektu obchodního domu MAXIM ve Strakonici, Bezděkovská ul. č.p. 30, zapsaného na listu vlastnictví č. 5638 pro obec Strakonice, katastrální území Nové Strakonice vedeném Katastrálním úřadem pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Strakonice, část obce Strakonice II, jako objekt občanské vybavenosti č.p. 30 na stavebních parcelách p. č. st. 794/2 a p.č.st. 974, st.p.č. 1296 a st.p.č.1304.

[Grafické znázornění Pronajímaných prostor je uvedeno v Příloze č. 1 této Smlouvy.]

Pronajímatel prohlašuje, že je vlastníkem Pronajímaných prostor.

3. OBECNÉ PODMÍNKY NÁJMU

- 3.1 Pronajímatel tímto přenechává Nájemci Pronajímané prostory do nájmu a Nájemce tímto Pronajímané prostory do nájmu přijímá a zavazuje se platit za užívání Pronajímaných prostor nájemné stanovené v čl. 4.2 této Smlouvy a úhradu za Služby (jak jsou definovány dále v článku 4.1 této Smlouvy) poskytované dle čl. 4.1 této Smlouvy. Pronajímatel prohlašuje, že Pronajímané prostory jsou bez vad. Nájemce je oprávněn na základě této Smlouvy užívat Pronajímané prostory za účelem provádění činností, které má zapsané v obchodním rejstříku.
- 3.2 Nájemce je oprávněn užívat spolu s Pronajímanými prostory společné prostory nacházející se v objektu obchodního domu MAXIM ve Strakonici, Bezděkovská ul. č.p. 30, zapsaného na listu vlastnictví č. 5638 pro obec Strakonice, katastrální území Nové Strakonice vedeném Katastrálním úřadem pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Strakonice, část obce Strakonice II, jako objekt občanské vybavenosti čp. 30 na stavebních parcelách p. č. st. 794/2 a p.č.st. 974, st.p.č. 1296 a st.p.č.1304 (dále jen „Budova“ a „Společné prostory“). 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.
- 3.3 Nájem se sjednává na dobu neurčitou.

4. NÁJEMNÉ A SLUŽBY POSKYTOVANÉ S UŽÍVÁNÍM PRONAJÍMANÝCH PROSTOR

- 4.1 Jako služby, jejichž poskytování je s užíváním Pronajímaných prostor spojeno, se Pronajímatel zavazuje Nájemci zabezpečovat:
- (a) dodávky elektrické energie - vlastní elektroměr provozovny, nájemce si samostatně vybírá dodavatele
 - (b) dodávky vody - odečtové měřidlo spotřeby provozovny - hrazeno na základě daňového dokladu jednorázově, nejpozději do 31.5. následujícího roku
- (dále jen „Služby“)
- 4.2 Nájemce se tímto zavazuje platit Pronajímateli za užívání Pronajímaných prostor nájemné ve výši **7 500 Kč** (slovy: *sedmtisícpětsetkorun českých*) měsíčně (dále jen „Nájemné“). Nájemné je osvobozeno od DPH. Nájemné je splatné v termínech podle splátkového kalendáře (Příloha č. 2 této Smlouvy), na účet pronajímatele číslo [REDACTED] pod variabilním symbolem uvedeném ve splátkovém kalendáři.

4.3

Nájemce je povinen podílet se na platbách za svoz společných odpadů, za úklid společných prostor, za vodné a stočné ze společných prostor a WC a za osvětlení společných prostor, a to podle poměru podlahových ploch všech jednotlivých pronajímaných nebytových prostor v Budově. Kritérium podílu nájemce na těchto platbách je stanoveno podílem pronajaté plochy k součtu podlahových ploch všech pronajímaných nebytových prostor. Tento podíl - koeficient nájemce činí **0,018824**, a bude jím zjištěna částka, kterou se nájemce v návaznosti na faktury, jimiž bude vyčíslena skutečná cena uvedených plateb, bude podílet na těchto platbách. Dodávku elektrické energie pro pronajímané prostory si nájemce zajistí sám od svého dodavatele této služby. Rovněž telekomunikační služby si zajistí nájemce sám od svého dodavatele těchto služeb.

Specifikace měsíčních zálohových plateb za služby specifikované v bodě 4.3:

elektrická energie	800,- Kč
vodné stočné	100,- Kč
úklid spol. prostor	550,- Kč
svoz odpadu	100,- Kč
celkem	1 550,- Kč

- 4.4 Vyúčtování těchto záloh pak bude provedeno daňovým dokladem jednorázově, po obdržení daňových dokladů od dodavatelů služeb, nejpozději však do 31.5. následujícího roku.
- 4.5 V případě prodlení s placením Nájemného je Pronajímatel oprávněn požadovat po Nájemci zaplacení úroku z prodlení stanoveného obecně platnými a účinnými právními předpisy.
- 4.6 Pronajímatel je oprávněn jednou ročně navýšit nájemné o procento odpovídající míře inflace pro předchozí rok podle oficiálních údajů Českého statistického úřadu („ČSÚ). 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 povinen Pronajímatel oznámit Nájemci písemně nejpozději do konce března daného roku, jinak na zvýšení Nájemného o inflaci ztrácí pro daný rok nárok. Novou výši nájemného je povinen nájemce platit od kalendářního měsíce následujícího po měsíci, v němž mu bylo oznámení o změně nájemného doručeno.

5. PRÁVA A POVINNOSTI SMLUVNÍCH STRAN

5.1 Nájemce je povinen:

- (a) užívat Pronajímané prostory přiměřeně povaze a určení Pronajímaných prostor, přičemž užíváním Pronajímaných prostor ze strany Nájemce nesmí docházet k poškození nebo nepřiměřenému opotřebení Pronajímaných prostor;
- (b) na vlastní náklady provádět běžnou údržbu v Pronajímaných prostorách do výše 3000,- Kč za každou jednotlivou opravu;
- (c) oznámit Pronajímateli bez zbytečného odkladu potřebu oprav a údržby nad rámec běžné údržby v Pronajímaných prostorách a umožnit Pronajímateli jejich provedení;
- (d) umožnit Pronajímateli na jeho žádost učiněnou předem v přiměřené době vstup do Pronajímaných prostor, zejména za účelem kontroly dodržování podmínek této Smlouvy, provádění kontroly elektrického, plynového či vodovodního vedení, jakož i za účelem potřebné údržby a oprav Pronajímaných prostor.

5.2 Pronajímatel je povinen:

- (a) předat a po celou dobu trvání nájmu udržovat Pronajímané prostory v takovém stavu, aby mohly sloužit k užívání, pro které byly Nájemci dle této Smlouvy pronajaty;
- (b) na vlastní náklady provádět údržbu, ke které není povinen Nájemce, a veškeré nezbytné a nutné opravy v Pronajímaných prostorech. V této souvislosti Pronajímatel nesmí omezovat Nájemce v nerušeném výkonu nájmu, je-li to nezbytné, omezení Nájemce musí být v co nejmenším rozsahu a jen po nezbytně nutnou dobu;
- (c) zajistit Nájemci nerušené užívání Pronajímaných prostor po celou dobu trvání nájmu dle této Smlouvy;
- (d) poskytovat Nájemci v nezbytné míře a na jeho žádost potřebnou součinnost k nerušenému výkonu jeho činnosti, i ve vztahu ke třetím osobám;
- (e) řádně provádět předepsané revize a technické prohlídky technických zařízení, instalací, zařízení a mobiliáře, u nichž se toto vyžaduje;
- (f) řádně plnit povinnosti stanovené vlastníkově obecně závaznými předpisy v oblasti bezpečnosti a hygieny práce a požární ochrany;
- (g) zajistit úklid společných prostor, odvoz a likvidaci odpadu;
- (h) v případě, že o to Nájemce Pronajímatele požádá, podepsat souhlas poskytovateli telekomunikačních služeb s připojením datové linky pro potřeby Nájemce v Pronajímaných prostorech.

5.3 Pronajímatel tímto výslovně souhlasí s tím, aby Nájemce umístil na své náklady na viditelném místě – místo určeno pronajímatelem (zvenku na budově a výlohy pronajímaných prostor), obvyklé reklamní návěští, tabule či jiná podobná označení dle dohody s pronajímatelem. Tato označení budou Nájemcem odstraněna nejpozději ke dni předání Pronajímaných prostor zpět Pronajímateli v souladu s odst. 6.4. této Smlouvy.

5.4 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.

5.5 Pokud nájemce vynaloží se souhlasem pronajímatele své investice v předmětu nájmu spojené s technickým zhodnocením budovy, pronajímatel souhlasí s tím, že si o hodnotu investic vynaloženou nájemcem nezvýší hodnotu vlastní nemovitosti a oba souhlasí s tím, aby si nájemce odepisoval tuto investici ve svém vlastním účetnictví.

5.6 Pronajímatel je povinen ve společných prostorech, které jsou užívány společně s nájemcem nebo jinými právními subjekty, plnit povinnosti na úseku požární ochrany v souladu se zákonem č. 133/1985 Sb., ve znění pozdějších předpisů a zajištění bezpečnosti a ochrany zdraví při práci v souladu se zákonem č. 262/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů a č. 309/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Plnění povinností Pronajímatele k Pronajímaným prostorám v souvislosti s Bezpečností a ochranou zdraví při práci (dále BOZP) a Požární ochranou (dále PO)

- a) zajištění BOZP a PO v budově, Pronajímatel si musí být vědom své odpovědnosti za BOZP, PO a nezávadné pracovní prostředí,
- b) Pronajímatel prokazatelně nájemce upozorní na možnost ohrožení BOZP a PO, které vyplývají z provádění činností ve všech částech Budovy,
- c) Pronajímatel zajistí provádění pravidelných revizí, kontrol a údržby pevných součástí objektu (např. elektrické instalace, zařízení na ochranu před účinky atmosférické a statické elektřiny, plynová zařízení, tlaková zařízení, vzduchotechniky, klimatizace, požárně bezpečnost. zařízení a prostředků PO, výtahů, EPS, požárních uzávěrů),
- d) v případě, že Pronajímatel pronajímá prostor i s určitým technickým vybavením, stroji a zařízeními poskytne nájemci veškerou potřebnou provozní a průvodní dokumentaci k nim,
- e) Pronajímatel má povinnost předat kopii záznamů o revizi, kontrole a údržby pevných součástí objektu a pronajatých technických vybavení, strojů a zařízení Nájemci,
- f) Pronajímatel zajistí vypracování a vedení dokumentace PO pro celý objekt (např. požární začlenění, dokumentace zdolávání požáru, požární řády, požární evakuační plán, řád ohlašovny požáru),
- g) Pronajímatel zajistí vypracování rizik a přijatých opatření k ochraně před jejich působením, která se týkají Pronajímaných prostor,
- h) Pronajímatel předá kopii vypracované dokumentace PO a rizik a přijatých opatření k ochraně před jejich působením, která se týkají pronajatých prostor Nájemci,
- i) Pronajímatel zajistí řádné označení prostor bezpečnostními značkami pro zajištění PO a BOZP (např. schodiště, el.zařízení, výtahy, únikové východy),
- j) Pronajímatel zajistí pravidelné provádění preventivní požární prohlídky ve všech prostorách,
- k) Pronajímatel se zavazuje spolupracovat při zajišťování BOZP a PO s Nájemcem,
- l) Pronajímatel je pověřený koordinovat provádění opatření k ochraně bezpečnosti a zdraví zaměstnanců a postupy k jejich zajištění zaměstnanců podnájemce v Pronajímaných prostorách,
- m) Pronajímatel je povinen seznámit s riziky a přijatými opatřeními k ochraně před jejich působením ČPZP, které byly pronajímateli předány při podpisu této smlouvy, všechny subjekty, kterých se to týká,
- n) Pronajímatel předá podnájemci kopii kolaudační zprávy a požárně bezpečnostního řešení stavby (případně technické zprávy požární ochrany)
- o) Pronajímatel obstarává a zabezpečuje v potřebném množství a druzích požární techniku, věcné prostředky požární ochrany a požárně bezpečnostní zařízení se zřetelem na požárně bezpečnostní řešení stavby a udržuje je v provozuschopném stavu,
- p) Pronajímatel vytváří podmínky pro hašení požárů a pro záchranné práce, zejména bude udržovat volné příjezdové komunikace a nástupní plochy pro požární techniku, únikové cesty a volný přístup k nouzovým východům, k rozvodným zařízením elektrické energie, k uzávěrům vody, plynu, topení a produktovodům, k věcným prostředkům požární ochrany a k ručnímu ovládání požárně bezpečnostních zařízení.

6. PŘEDČASNÉ UKONČENÍ NÁJMU

- 6.1 Pronajímatel je oprávněn vypovědět tuto Smlouvu kdykoliv bez udání důvodů s výpovědní dobou v délce čtyř (4) měsíců, jejíž počátek běží od prvního dne měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď řádně doručena Nájemci. Nájemce je oprávněn vypovědět tuto Smlouvu kdykoliv bez udání důvodů s výpovědní dobou v délce čtyř (4) měsíců, jejíž počátek běží od prvního dne měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď řádně doručena Pronajímateli.

V případě prodlení s úhradou Nájemného Nájemcem delším než 15 dní a nesjednání nápravy ani do 10 dní od písemného upozornění Pronajímatele na takové prodlení, je pronajímatel oprávněn vypovědět tuto smlouvu bez výpovědní doby.

- 6.2 Nájemní vztah založený touto Smlouvou je možno ukončit také písemnou dohodou Smluvních stran. Nájemní vztah založený touto Smlouvou je možno ukončit také v dalších případech stanovených v platných a účinných právních předpisech.
- 6.3 Nájemce umožní v době jednoho (1) měsíce před skončením nájmu dle této Smlouvy Pronajímateli přístup do Pronajímaných prostor za účelem prohlídky Pronajímaných prostor zájemcem o jejich další nájem. Pronajímatel je povinen oznámit termín konání prohlídky písemně alespoň tři (3) pracovní dny předem. Prohlídka Pronajímaných prostor může být provedena pouze v přítomnosti Nájemce nebo jeho zaměstnance či zástupce a nesmí omezovat výkon činnosti Nájemce v Pronajímaných prostorách nad nezbytnou míru.
- 6.4 Nájemce je povinen předat Pronajímateli Pronajímané prostory zpět nejpozději poslední den nájemního vztahu na základě této Smlouvy, a to v odpovídajícím stavu s přihlédnutím k běžnému opotřebení. O předání Pronajímaných prostor Nájemcem Pronajímateli bude sepsán písemný zápis o převzetí osvědčující řádné vrácení Pronajímaných prostor zpět Pronajímateli ve výše uvedeném stavu.

7. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

- 7.1 Tato Smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu smluvními stranami a účinnosti dnem uveřejnění v Registru smluv nebo **1.8.2020**, podle toho, co nastane později. 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, ve znění pozdějších předpisů, je pověřen Nájemce.
- 7.2 Není-li ve Smlouvě ujednáno jinak, Smluvní strany nejsou oprávněny postoupit svá práva a povinnosti vyplývající z této Smlouvy či práva a povinnosti s touto Smlouvou související bez předchozího písemného souhlasu druhé Smluvní strany.
- 7.3 Neuplatnění či případné částečné uplatnění nebo prodlení v uplatnění jakýchkoliv práv vyplývajících ze Smlouvy nebude vykládáno ani jako vzdání se těchto práv a ani nebude mít za následek zánik nároků z této Smlouvy.
- 7.4 Tato Smlouva může být měněna pouze písemným dodatkem k této Smlouvě podepsaným oběma Smluvními stranami.
- 7.5 Smluvní strany uskuteční veškeré právní úkony, které se ukáží být objektivně nezbytné pro realizaci transakce (nájem Pronajímaných prostor Pronajímatelem Nájemci) předpokládané touto Smlouvou a k dosažení jejího účelu. Dále se Smluvní strany za tímto účelem zavazují poskytnout si navzájem veškerou nezbytnou součinnost a informace.
- 7.6 Je-li nebo stane-li se některé ustanovení této Smlouvy neplatným, nevymahatelným nebo neúčinným, nedotýká se tato neplatnost, nevymahatelnost či neúčinnost ostatních ustanovení této Smlouvy. Smluvní strany se zavazují nahradit do pěti (5) pracovních dnů po doručení výzvy druhé Smluvní strany neplatné, nevymahatelné nebo neúčinné ustanovení ustanovením platným, vymahatelným a účinným se stejným nebo obdobným obchodním a právním smyslem, případně uzavřít novou smlouvu.
- 7.7 Tato Smlouva je vyhotovena ve dvou (2) stejnopisech, z nichž každý bude považován za prvopis. Každá ze Smluvních stran obdrží jedno (1) vyhotovení této Smlouvy.

- 7.8 Smluvní strany se tímto zavazují, že vynaloží veškeré úsilí k urovnání sporů vzniklých z této Smlouvy nebo v souvislosti s ní zásadně smírnou cestou. Smluvní strany dále sjednávají, že pokud nevyřeší jakýkoliv spor či nárok vzniklý z této Smlouvy nebo v souvislosti s ní smírnou cestou, předloží takový spor či nárok k rozhodnutí místně a věcně příslušnému soudu ČR.
- 7.9 Nedílnou součástí této Smlouvy jsou všechny její přílohy.
- 7.10 Smluvní strany prohlašují, že tuto smlouvu uzavírají podle své pravé a svobodné vůle, že byla uzavřena určitě, vážně a srozumitelně, nikoli v tísní nebo za nápadně nevýhodných podmínek, což stvrzují svými podpisy.

Seznam příloh:

Příloha č. 1 – Grafické znázornění Pronajímaných prostor

Příloha č.2 – Splátkový kalendář

Nájemce:

V Ostravě, dne 28.4.2020



JUDr. Petr Vaněk, Ph.D.

generální ředitel

Česká průmyslová zdravotní pojišťovna

Pronajímatel:

Ve Strakonici, dne 22. dubna 2020

SRSOft spol. s r.o. [3]
Bezděkovská 30, 386 01 Strakonice
IČO: 15818055, DIČ: CZ15818055
Zapsána v Kraji soudem ČR, o. s. 15818055/0001

Ing. Václav Hoštička

jednatel společnosti

SRSOft spol. s r.o.

SRSOft spol. s r.o. [3]
Bezděkovská 30, 386 01 Strakonice
IČO: 15818055, DIČ: CZ15818055
Zapsána v Kraji soudem ČR, o. s. 15818055/0001

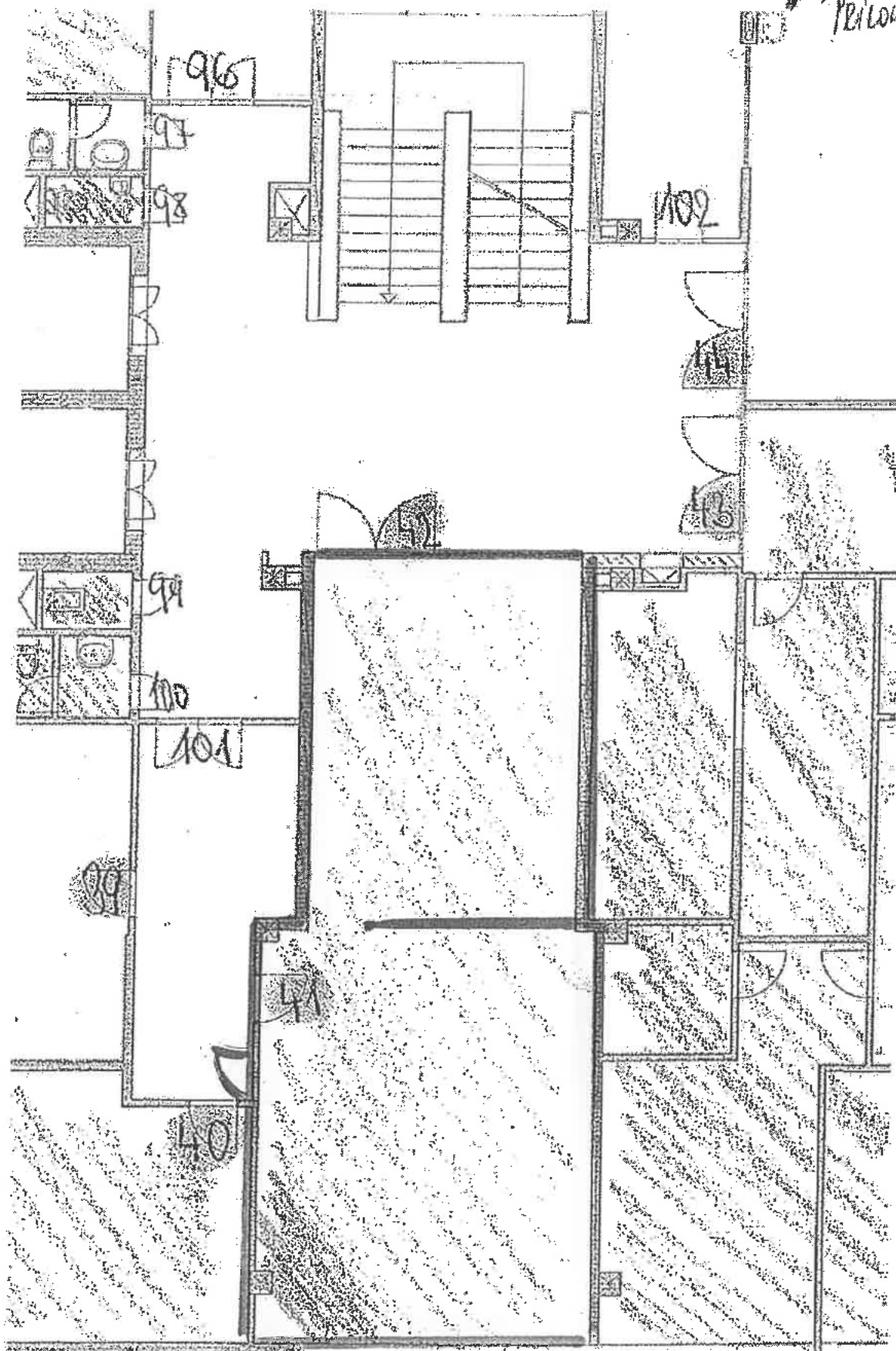
Ing. Rudolf Vaniš

jednatel společnosti

SRSOft spol. s r.o.

Česká průmyslová zdravotní pojišťovna
Jeremenkova 11
703 00 Ostrava-Vítkovice 81

TRILONGA C. 1



Příloha č. 2 **Splátkový kalendář - daňový doklad č. 142024**
ke Smlouvě o nájmu prostoru sloužícího k podnikání ze dne 22.04.2020

uzavřené mezi

SRSOft spol. s r.o., Bezděčkovská 30, 386 01 Strakonice

IČ: 15818055

DIČ: CZ15818055

jednající jednatelem společnosti, ing. Václavem Hoštičkou a ing. Rudolfem Vanišem

v dalším jen pronajímatelem (pronajímatelem je plátcem DPH)

a

Česká průmyslová zdravotní pojišťovna, se sídlem Jeremenkova 161/11, 703 00 Ostrava – Vítkovice, Česká republika

IČ: 47672234

zastoupená: JUDr. Petr Vaněk, Ph.D., generální ředitel

dále jen nájemce (nájemce není plátcem DPH)

Termín splátky	Nájemné za měsíc	Splátka	Variabilní symbol
01.08.2020	srpen 2020	7 500,00	14202408
01.09.2020	září 2020	7 500,00	14202409
01.10.2020	říjen 2020	7 500,00	14202410
01.11.2020	listopad 2020	7 500,00	14202411
01.12.2020	prosinec 2020	7 500,00	14202412
Celkem		37 500,00	

Splátky zasílejte na účet č. [REDACTED] u Raiffeisenbank a.s.

Nájemce prohlašuje, že je pro rok 2020 neplátcem DPH

Ve Strakonicih dne 22. dubna 2020

SRSOft spol. s r.o. [3]
Bездěчkovská 30, 386 01 Strakonice
IČO: 15818055, DIČ: CZ15818055
Zapsaná

Pronajímatelem

Česká průmyslová zdravotní pojišťovna
Jeremenkova 11

Nájemce

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

