Dnešního dne, měsíce a roku byla uzavřena mezi těmito smluvními stranami:

**Pronajímatel:**

**Jan Kutěj**

bytem: xxxxxxxxxx

r.č.: xxxxxxxxxx

adresa pro doručování: xxxxxxxxxx

email: xxxxxxxxxx, tel.: xxxxxxxxxx

(dále jen jako „pronajímatel“ na straně jedné)

a

**Nájemce:**

**RBP, zdravotní pojišťovna**

se sídlem: Michálkovická 967/108, Slezská Ostrava, 710 00 Ostrava

IČO: 47673036

DIČ: CZ47673036, není plátce DPH

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném KS v Ostravě, oddíl AXIV, vložka 554

jednající: Ing. Antonínem Klimšou, MBA, výkonným ředitelem

bankovní spojení: xxxxxxxxxx

číslo účtu: xxxxxxxxxx

oprávněni k jednání: ve věcech obchodních: xxxxxxxxxx

ve věcech technických: xxxxxxxxxx

(dále jen jako „nájemce“ na straně druhé)

**Smlouva o nájmu prostoru sloužícího podnikání**

dle ust. § 2302 a násl. občanského zákoníku:

**Článek 1.**

**Předmět a účel nájmu**

1. Pronajímatel prohlašuje a přílohou č. 1 dokládá, že je výlučným vlastníkem jednotky č. 1269/101, způsob využití dílna nebo provozovna, vymezené dle zákona o vlastnictví bytů, umístěné v 1. nadzemním podlaží budovy čp. 1269 v Praze, část obce Smíchov, postavené na parcele p. č. 58 (zastavěná plocha a nádvoří), a to včetně spoluvlastnického podílu o velikosti id. 438/13799 na společných částech budovy čp. 1269 a na pozemku parc. č. 58, vše zapsané na LV č. 8835 (jednotka) a LV č. 7069 (budova a pozemky)

(vše dále jen „nebytová jednotka“ nebo předmět nájmu“).

1. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx.
2. Pronajímatel tímto nájemci přenechává k dočasnému užívání (pronajímá) a předává a nájemce od pronajímatele přebírá do užívání (najímá), a to na dobu nájmu uvedenou v čl. 2 této smlouvy, předmět nájmu – prostor sloužící podnikání (dále jen „prostor“ nebo „předmět nájmu“) sestávající z 2 místností a sociálního zázemí – kuchyně a toalety.
3. Specifikace předmětu nájmu:

Adresa: Preslova 1269/17, Praha 5 – Smíchov

Patro: přízemí

Zařízení: viz předávací protokol

Velikost: 43,8 m2

1. Účelem nájmu je administrativní činnost nájemce v souladu s jeho živnostenským oprávněním a dále umístění provozovny nájemce za účelem styku s jeho klienty. Nájemce nemá právo v pronajatém prostoru provozovat jinou činnost nebo změnit způsob či podmínky jejího výkonu, než jak to vyplývá z účelu nájmu již výše sjednaného.

Údaj o předmětu podnikání v provozovně umístěné v pronajaté nebytové jednotce:

* **kontaktní místo pro styk s pojištěnci RBP, zdravotní pojišťovny.**

**Článek 2.**

**Doba nájmu**

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu neurčitou s účinností ode dne 01.04.2020.

**Článek 3.**

**Nájemné, kauční jistina a způsoby jejich platby**

1. Za užívání předmětu nájmu se nájemce zavazuje hradit pronajímateli jednak nájemné a jednak zálohy na část služeb spojených s užíváním předmětu nájmu ve výši sjednané dohodou smluvních stran takto:

* pevně sjednaná výše měsíčního nájemného činí **24.000,00 Kč** (slovy: dvacetčtyřitisíce korun českých),
* plus poplatky ve výši **1.000,00 Kč** (slovy: jedentisíc korun českých) za užívání některé služby spojené s užíváním předmětu nájmu, a to konkrétně za tyto služby/energie: vodné a stočné, domovní odpad – odvoz odpadu, osvětlení a úklid společných prostor včetně vodného spojeného s úklidem.

Pronajímatel tímto uděluje nájemci souhlas s přihlášením odběru elektrické energie v prostoru nájemce od příslušného dodavatele elektrické energie s tím, že tento souhlas je udělen pouze na dobu trvání nájemního vztahu podle této smlouvy a končí posledním dnem trvání nájemního vztahu a pod podmínkou, že veškerou elektrickou energii odebranou/spotřebovanou nájemcem na základě tohoto souhlasu/připojení/odběru a jím sjednané smlouvy o odběru elektrické energie si hradí nájemce sám a vystupuje vůči poskytovateli elektrické energie svým jménem a na svůj účet.

Pronajímatel uděluje nájemci souhlas s umístěním označení provozovny na dveře předmětu nájmu, tj. dveře nebytové jednotky) a dále k označení zvonků do domu, v němž je předmět nájmu umístěn, a to za podmínek, že tento bude obsahovat pouze údaje a logo nájemce a nebude přesahovat rozměr velikosti A4. Opatřit v přiměřeném rozsahu štíty, návěstími, nálepkami a podobnými znameními budovu, ve které je předmět nájmu umístěn, a výlohy předmětu nájmu, přesahující rozměr A4, může nájemce pouze se souhlasem Společenství pro dům Preslova 1269, Praha 5 a za podmínky, že budou schváleny příslušnými úřady. K získání souhlasu se pronajímatel zavazuje poskytnout nájemci nezbytnou součinnost.

1. Nájemné ve výši 25.000,00 Kč je splatné na účet pronajímatele:

číslo účtu: xxxxxxxxxx

vedeného u: xxxxxxxxxx

ke každému 15. dni v měsíci předem na měsíc následující.

K 1. březnu každého kalendářního roku (dále jen „den indexace“), poprvé v roce 2021, je oprávněn pronajímatel zvyšovat nájemné a platby za služby spojené s užíváním předmětu nájmu, a to o míru inflace procentuálně vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen (tj. procentní změna průměrné cenové hladiny za posledních 12 měsíců proti průměru 12 předchozích měsíců), vyhlašované Českým statistickým úřadem (dále jen „Index“). Základem takového zvýšení bude předchozí výše nájemného a služeb a takto stanovené nájemné a služby budou zaokrouhleny na celé koruny české nahoru. Upravené nájemné a služby pak nájemce bude platit pronajímateli stejným způsobem, jak je uvedeno v článku 3.2., této smlouvy. Upravené nájemné je splatné při doručení písemného oznámení pronajímatele s platností od března příslušného kalendářního roku. Pronajímatel bude o zvýšení nájemného informovat nejpozději 1 měsíc před účinností nového nájemného.

1. Smluvní strany se dále dohodly, že k zajištění úhrady nájemného a služeb spojených s užíváním předmětu nájmu **nájemce složí kauci ve výši 25.000,00 Kč** (slovy: dvacetpěttisíc korun českých) (dále „jistota“), a to dle článku 3., odstavce 4., této smlouvy.

Jistota se musí po dobu trvání nájemního vztahu rovnat alespoň částce 25.000,00 Kč. Pokud kdykoliv v průběhu trvání nájemního vztahu nájemce neuhradí v plné výši a včas nájemné nebo poplatek za služby, bude jistota pronajímatelem použita na uhrazení případných nedoplatků nájemného a služeb. O této skutečnosti je pronajímatel povinen nájemce písemně informovat, např. emailem. Pokud jistota nebo její část bude takto pronajímatelem prokazatelně použita, je nájemce povinen doplatit část použité jistoty tak, aby jistota byla opět ve sjednané plné výši, a to nejpozději do pěti (5) dnů ode dne doručení oznámení pronajímatele o čerpání jistoty. Pokud nájemce nedoplatí jistotu včas, je povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,05% z výše nedoplatku za každý, byť započatý den prodlení, čímž není dotčen nárok pronajímatele na náhradu případně vzniklé škody v plné výši.

Jistota, resp. její nevyčerpaná část, bude vrácena pronajímatelem nájemci po ukončení nájmu, a to nejpozději do 15 dnů od vyřízení všech vzájemných pohledávek a závazků, nejdříve však v poslední den nájemního vztahu.

1. Do pěti dní od podpisu této smlouvy uhradí zájemce na bankovní účet číslo xxxxxxxxxx nájemné za období od 01.04. do 30.04.2020 ponížené na částku ve výši 12.500,00 Kč a kauční jistinu ve výši 25.000,00 Kč. Celkem 37.500,00 Kč (slovy třicetsedmtisícpětset korun českých). Pokud nebude částka 37.500,00 Kč (slovy třicetsedmtisícpětset korun českých) připsána na účet pronajímatele do pěti pracovních dní od data podpisu této smlouvy, pozbývá tato nájemní smlouva platnosti.
2. Smluvní strany se výslovně dohodly, že za prodlení s placením nájemného je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,05% z dlužné částky za každý den prodlení, čímž není dotčen nárok pronajímatele na náhradu případné škody v plné výši způsobené mu prodlením.

**Článek 4.**

**Ukončení nájmu**

1. Tuto smlouvu lze ukončit zejména dohodou smluvních stran nebo jednostrannou výpovědí jedné ze stran, případně odstoupením ze zákonných důvodů.
2. Smluvní strany se dohodly, že nájemce i pronajímatel mohou nájemní vztah vypovědět i bez uvedení důvodu. Výpovědní lhůta je v tomto případě tříměsíční a počíná běžet první den kalendářního měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně. Výpověď musí být písemná.
3. Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel i nájemce jsou oprávněni tuto smlouvu vypovědět nejdříve po uplynutí devíti (9) kalendářních měsíců ode dne jejího uzavření. Dříve podaná výpověď je neplatná, vyjma výpovědi pronajímatele podle odstavce 4.4., tohoto článku.
4. Pronajímatel může v souladu s ust. § 2291 odst. 1 občanského zákoníku tuto smlouvu vypovědět bez výpovědní doby v případě, že nájemce poruší své povinnosti dle této smlouvy nebo právního předpisu zvlášť závažným způsobem. Nájemce porušuje své povinnosti z této smlouvy zvlášť závažným způsobem, zejména:

* nezaplatil-li nájemné a náklady na služby za dobu více než 1 kalendářní měsíc;
* poškozuje-li předmět nájmu nebo dům, v němž je předmět nájmu umístěn závažným nebo nenapravitelným způsobem;
* způsobuje-li jinak závažné škody pronajímateli nebo osobám, které v době bydlí, nebo užívá-li předmět nájmu jiným způsobem nebo k jinému než sjednanému účelu, popřípadě jej poskytl do užívání jiné osobě (např. do podnájmu).

Pronajímatel může tuto smlouvu vypovědět bez výpovědní doby také v případě, kdy nastane kterákoli z událostí uvedených v čl. 5.13. této smlouvy.

1. Nájemce je povinen nejpozději v den skončení nájmu dle této smlouvy předat předmět nájmu ve stavu, v jakém jej převzal, nehledě na běžné opotřebení při běžném užívání a na vady, které je povinen odstranit pronajímatel, a to formou písemného předávacího protokolu. Předmět nájmu je odevzdán, obdrží-li pronajímatel klíče a jinak mu nic nebrání v přístupu do předmětu nájmu a v jeho užívání. V případě prodlení nájemce s předáním předmětu nájmu je nájemce povinen uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 3.000,00 Kč za každý den prodlení, čímž není dotčeno právo pronajímatele na úhradu případně vzniklé škody v plné výši.
2. Při odevzdání předmětu nájmu je nájemce oprávněn oddělit si a vzít si vše, co do předmětu nájmu vložil nebo na ni vnesl vlastním nákladem, je-li to možné a nezhorší-li se tím podstata věci nebo neztíží-li se. Nájemce je povinen odstranit v předmětu nájmu změny, které provedl bez souhlasu pronajímatele, ledaže pronajímatel nájemci písemně sdělí, že odstranění změn nežádá; nájemce přesto nemůže žádat vyrovnání, i kdyby se změnami hodnota předmětu nájmu zvýšila.
3. Pronajímatel může žádat náhradu ve výši snížení hodnoty předmětu nájmu, které bylo způsobeno změnami provedenými nájemcem bez souhlasu pronajímatele. Zařízení a předměty upevněné na zdech, podlaze a stropu předmětu nájmu, které nelze odstranit bez nepřiměřeného snížení hodnoty nebo bez poškození předmětu nájmu nebo nemovitosti jako celku, přecházejí upevněním nebo vložením do vlastnictví pronajímatele.
4. Zůstane-li po předání předmětu nájmu zpět pronajímateli v předmětu nájmu věc, o které lze mít za to, že patří nájemci, postará se pronajímatel o věc ve prospěch nájemce a na jeho účet. Nepřevezme-li nájemce tuto věc bez zbytečného odkladu, vzniká pronajímateli právo věc po předchozím upozornění nájemce na jeho účet prodat poté, co poskytne dodatečnou přiměřenou lhůtu k převzetí. To neplatí, jedná-li se o věc, kterou nájemce zjevně opustil.
5. Změní-li se vlastník předmětu nájmu, přejdou práva a povinnosti z nájmu na nového vlastníka. Žádná ze stran nemá právo vypovědět nájem jen proto, že se změnil vlastník věci.

**Článek 5.**

**Práva a povinnost smluvních stran**

1. Pronajímatel je povinen zejména:
   1. udržovat předmět nájmu v takovém stavu, aby mohl sloužit k účelu, pro který byl pronajat,
   2. zajistit nájemci nerušené užívání předmětu nájmu po dobu nájmu,
   3. provádět ostatní údržbu předmětu nájmu a její nezbytné opravy.
2. Pronajímatel nemá právo během trvání této smlouvy o své vůli předmět nájmu nebo účel jeho využití měnit.
3. Nájemce je povinen dodržovat domovní řád a obecně platné právní předpisy.
4. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav v předmětu nájmu, které je povinen zajišťovat pronajímatel. Zabezpečení oprav včetně úhrady bude dohodnuto vždy ke konkrétnímu případu tak, aby neomezovalo nájemce v užívání prostor. Nájemce je povinen umožnit provedení těchto oprav, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.
5. Nájemce se zavazuje, že bude s prostorami zacházet šetrně, udržovat je v čistém a uživatelném stavu a předcházet možným škodám. Drobné opravy a náklady (tj. do výše cca 2.500,00 Kč) spojené s běžnou údržbou prostor hradí nájemce.
6. Nájemce nesmí bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele v prostorách provádět jakékoliv stavební úpravy.
7. Nájemce je povinen na vlastní náklad odstranit nebo uhradit veškeré škody, které v době užívání v uvedených prostorách vznikly jeho zaviněním.
8. Pronajímatel nájemci neodpovídá za škodu na věcech vnesených do prostoru nájmu.
9. Nájemce je povinen každou hrozící škodu bez prodlení oznámit pronajímateli.
10. Nájemce se seznámil se stavem pronajímaných prostor. Prostory přebírá bez závad, které by bránily jejich řádnému užívání.
11. Pronajímatel má právo ke vstupu do předmětu nájmu za účelem kontroly, a to vždy max. 2x měsíčně, po předchozím emailovém oznámení nájemci minimálně 24 hodin předem a za přítomnosti nájemce, vyjma vstupu v případě havárie.
12. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele předmět nájmu podejmout nebo přenechat do užívání třetí osobě.
13. Nastane-li kterákoli z dále uvedených událostí, je nájemce povinen do tří dnů poté, co k takovéto události dojde, informovat pronajímatele o této skutečnost písemně:
    1. valná hromada či jiný obdobný orgán nájemce schválila prodej podniku nájemce nebo jeho části, nebo převod aktiv nájemce, včetně práv a povinností vyplývajících mu z této smlouvy, nebo jestliže v případě, že se takové usnesení nepožaduje, byla uzavřena příslušná smlouva; a/nebo
    2. bylo schváleno usnesení valné hromady či jiného obdobného orgánu nájemce, týkající se sloučení, splynutí či rozdělení nájemce;
    3. nájemce se dozvěděl nebo měl dozvědět o změně v osobě vlastníka, v jehož držení se nachází více než 10% akcií/obchodních podílů na základním kapitálu nájemce, a/nebo jakoukoli změnu v osobě většinového vlastníka nájemce;
    4. nastane-li jakákoli jiná událost mající obdobný účinek jako události vyjmenované výše ad a) až c).

Nájemce se zavazuje dále písemně informovat pronajímatele o:

* 1. insolvenčním řízení ve vztahu k nájemci do sedmi dnů od zahájení takovéhoto řízení,
  2. změnách zápisu nájemce do obchodního rejstříku do sedmi dnů ode dne zahájení takovéhoto řízení o zápis změny,
  3. jakémkoliv převodu, sloučení nebo splynutí či fůzi, a to před jejich uskutečněním.

1. Bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele není nájemce oprávněn postoupit svá práva a povinnosti vyplývající mu z této smlouvy. Nájemce není oprávněn provést jednostranné započtení svých pohledávek za pronajímatelem vzniklých na základě nebo v souvislosti s touto smlouvou.

**Článek 6.**

**Jiná ujednání**

1. Nájemce nese plnou odpovědnost za škody vzniklé uvnitř předmětu nájmu a ve společných prostorách a případně způsobené nájemníkům v domě, kde je předmět nájmu umístěn. Pokud nájemce způsobil škodu dle předchozí věty, zavazuje se jí pronajímateli nahradit v plné výši nebo uvést vše do původního stavu.
2. Nájemce prohlašuje, že byl se stavem a vybavením pronajatých prostor seznámen a se zjištěným stavem souhlasí.

**Článek 7.**

**Závěrečná ustanovení**

1. Změny a doplňky této smlouvy lze činit na základě dohody obou smluvních stran, a to pouze písemně formou číslovaných dodatků.
2. Tato smlouva, jakož i veškeré vztahy z ní vyplývající, se řídí právním řádem České republiky, zejména pak zákonem č. 89/2012 Sb., občanským zákoníkem, v platném znění.
3. Pokud některé z ustanovení této smlouvy je nebo se stane neplatným či neúčinným, nebude to mít za následek neplatnost či neúčinnost této smlouvy jako celku ani jiných jejích ustanovení, pokud je takovéto neplatné či neúčinné ustanovení oddělitelné od zbytku smlouvy. Smluvní strany se zavazují neplatné či neúčinné ustanovení nahradit novým platným ustanovením, které svým obsahem bude co nejvěrněji odpovídat podstatě a smyslu původního ustanovení smlouvy.
4. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami. Smlouva je vyhotovena ve čtyřech stejnopisech s platností originálu. Každá smluvní strana obdrží po dvou stejnopisech.
5. Smluvní strany shodně prohlašují, že si smlouvu přečetly, že tuto smlouvu uzavřely podle své svobodné, pravé a vážné vůle, při plné způsobilosti k právním úkonům, nikoliv za nápadně nevýhodných podmínek či v tísni a na znak souhlasu s jejím obsahem připojují vlastnoruční podpisy.

V Ostravě dne: ……………….. V Praze dne: ………………..

…………………………… ……………………….

Ing. Antonín Klimša, MBA xxxxxxxxxx

výkonný ředitel