Nájemní smlouva

uzavřená v souladu s ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů

(dále jen “smlouva”)

Článek 1

Strany smlouvy

1.1.

**Jiří Nehyba**

**s místem podnikání: Radniční 30, Hranice I – Město, 753 01 Hranice**

**IČO: 42961491,**

**DIČ: xxxxxxxxxxx**

**Narozen Dne: xxxxxxxxxxx**

**Číslo účtu: xxxxxxxxxxx**

**Bankovní spojení: xxxxxxxxxxx**

**(dále jen „pronajímatel“)**

na straně jedné

a

1.2.

**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 Krajským soudem v Ostravě, oddíl AXIV, vložka 554**

**jednající: Ing. Antonínem Klimšou, MBA, výkonným ředitelem**

**bankovní spojení: xxxxxxxxxxx**

**číslo účtu: xxxxxxxxxxx**

**oprávněni k jednání: ve věcech obchodních: xxxxxxxxxxx**

**ve věcech technických: xxxxxxxxxxx**

(dále jen „**nájemce**“)

na straně druhé

(strany sub 1.1. a 1.2. dále též označovány jako „**strany této smlouvy**“ nebo „**smluvní strany**“).

Článek 2

2.1. 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. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších změn a doplňků, na této

nájemní smlouvě

Článek 3

Předmět smlouvy

3.1. Předmětem této smlouvy je nájemní vztah (nájem) mezi stranami této smlouvy při sjednaných podmínkách a v souladu s obecně závaznými právními předpisy.

3.2. Pronajímatel tímto pronajímá nájemci níže specifikovaný Předmět nájmu a nájemce ho od pronajímatele najímá.

Článek 4

Předmět nájmu

4.1. Předmětem nájmu jsou prostory ordinace 2.09, 2.12, 2.13 o celkové výměře **20** m2, které jsou podrobně specifikovány v příloze č.1 této smlouvy a jsou umístěny v **1NP** nadzemním podlaží budovy číslo popisné 2188, ulice Jiráskova na pozemku/která je součástí pozemku parc. *č. 245, 2421/14, 2623, 2689 a 2690, katastrální území Hranice, obec Hranice (dále* jen "**Předmět nájmu**"). Pronajímatel dále prohlašuje, že je jediným a výlučným vlastníkem výše uvedené budovy (dále jen “**Budova**”), resp. pozemku, /na němž je Budova umístěna/jehož je součástí. Pronajímatel zároveň prohlašuje, že jeho smluvní volnost a dispozice s výše uvedenými nemovitostmi v jeho vlastnictví není ničím omezena.

Článek 5

Účel nájmu

5.1. Účelem nájmu je **provozování kontaktního pracoviště zdravotní pojišťovny.**

5.2. Pronajímatel prohlašuje, že Předmět nájmu je podle stavebně technické dokumentace, svého stavebně-technického určení, jakož i prohlášení pronajímatele vhodný pro účel nájmu dle ustanovení čl. 5.1 této smlouvy a toto užívání odpovídá charakteru Předmětu nájmu v souladu s obecně závaznými právními předpisy.

Článek 6

Nájemné

6.1. Nájemce je povinen platit pronajímateli za nájem Předmětu nájmu nájemné ve výši a způsobem níže uvedeným, od zahájení doby nájmu.

6.2. Nájemné bylo sjednáno dohodou a činí **102.000,- Kč** ročně.

6.3. Nájemné dle ustanovení čl. 6.2. se platí měsíčně ve dvanácti totožných splátkách ve výši **8.500,- Kč**, se splatností vždy nejpozději **do 15. dne daného měsíce kalendářního roku**, za které je nájemné placeno.

6.4. Nájemné bude hrazeno nájemcem na základě této smlouvy na účet pronajímatele vedený u **xxxxxxxxxxx**, na číslo účtu: **xxxxxxxxxxx**

6.5. Pronajímatel je oprávněn valorizovat výši nájemného zpětně vždy k 1.1. kalendářního roku, a to maximálně do výše míry inflace dle Indexu spotřebitelských cen vyhlašovaného Českým statistickým úřadem pro předchozí kalendářní rok. Pronajímatel bude povinen oznámit nájemci novou výši nájemného nájemci písemně, a to nejpozději do 28. 2. příslušného kalendářního roku; pokud tak neučiní, nebude nájemce povinen brát na zvýšení nájemného zřetel.

**Článek 7**

**Služby souvisejících s nájemním vztahem**

7.1. Pronajímatel je povinen do Předmětu nájmu zajistit řádné a včasné dodávky těchto služeb: teplo, voda, el. energie - dle odečtového elektroměru.

Článek 8

Práva a povinnosti pronajímatele

8.1. Pronajímatel je povinen předat Předmět nájmu nejpozději ke dni **1.4.2020**. Převzetí Předmětu nájmu, včetně jeho stavu, závad a vybavení, počtu předaných klíčů atd. bude protokolováno v předávacím protokolu, který podepíší oprávnění zástupci obou smluvních stran s tím, že tento protokol bude tvořit nedílnou součást této smlouvy. Pronajímatel je povinen zajistit řádný a nerušený výkon nájemních práv nájemce po celou dobu trvání nájemního vztahu, a to zejména tak, aby bylo možno dosáhnout účelu nájmu dle této smlouvy.

8.2. Pronajímatel prohlašuje a odpovídá za to, že veškerá technická zařízení odpovídají bezpečnostním a provozním předpisům a jejich chod odpovídá závazným a platným právním a technickým normám.

Pronajímatel odpovídá za škody, jejichž právní původ by vyplýval z povahy objektu jako celku nebo z jeho provozu, bez ohledu na to, zda škoda vznikla v důsledku porušení některého z výše uvedených právních předpisů ze strany pronajímatele. Pronajímatel však není odpovědný za škody, jež vznikly v důsledku instalace a provozování určitého zařízení nájemcem, poté co došlo k převzetí Předmětu nájmu.

Případné závady budou pronajímatelem odstraněny tak, aby k omezení výkonu této smlouvy nájemcem formou užívání Předmětu nájmu buď nedošlo vůbec, nebo jen v míře nezbytně nutné.

8.3. Pronajímatel nebo jiná jím pověřená osoba jsou oprávněni po předchozím písemném upozornění učiněném minimálně 2 dny předem vstoupit do Předmětu nájmu spolu s nájemcem nebo s nájemcem pověřenou osobou v pracovních dnech v běžných provozních hodinách nájemce, a to zejména za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy, jakož i kontroly provádění údržby, nutných oprav či provádění kontroly elektrického (elektrické instalace), plynového, vodovodního a dalšího vedení, jestliže je toho zapotřebí.

Současně je pronajímatel oprávněn vstoupit do Předmětu nájmu ve výjimečných případech i mimo výše stanovenou dobu bez doprovodu nájemce nebo jím pověřené osoby, jestliže to nezbytně vyžaduje náhle vzniklý havarijní stav či jiná podobná skutečnost, která by měla za důsledek vznik škody. Při takovémto vstupu do Předmětu nájmu je však pronajímatel a s ním vstupující osoba povinen chovat se tak, aby nedošlo ke škodě na majetku nájemce, a je povinen zajistit, aby byla učiněna veškerá možná opatření zabraňující vzniku, či způsobení škody o tomto musí pronajímatel nájemce neprodleně uvědomit ihned po takovémto vstupu do Předmětu nájmu, jestliže nebylo možno nájemce informovat předem.

Opravy či úpravy Předmětu nájmu mimo opravy a obvyklou údržbu specifikovanou v čl. 9.8 této smlouvy budou provedeny pronajímatelem po předcházející vzájemné písemné dohodě mezi nájemcem a pronajímatelem v jimi takto dohodnuté době.

8.4. Pronajímatel je povinen udržovat Předmět nájmu v takovém stavu, aby byl způsobilý k řádnému užívání.

8.5. V případě zamýšleného převodu vlastnictví Předmětu nájmu nebo nemovité věci, jejíž součástí je Předmět nájmu, se pronajímatel zavazuje kupujícího informovat o existenci nájemního vztahu dle této smlouvy a seznámit ho s podmínkami této smlouvy.

Článek 9

Práva a povinnosti nájemce

9.1. Nájemce je povinen hradit nájemné a úhrady za služby řádně a včas dle ustanovení této smlouvy.

9.2. Nájemce je povinen oznámit bez zbytečného odkladu pronajímateli veškeré změny, které nastaly v a na Předmětu nájmu, a to jak zapříčiněním nájemce, tak i bez jeho vlivu a vůle (mimo těch, které jsou pronajímateli známy), a současně je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má pronajímatel provést a umožnit provedení těchto i jiných nezbytných oprav; jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním povinnosti pronajímateli vznikla.

9.3. Nájemce se zavazuje zdržet se jakýchkoliv jednání, která by v souvislosti s jeho činností rušila nebo mohla rušit noční klid, přičemž též v ostatní době se bude snažit jednak tak, aby výkon ostatních práv obyvatel nebyl rušen nebo mohl být rušen jen minimálně a v nezbytné míře.

9.4. Nájemce odpovídá za zničení, odcizení a za jakékoli znehodnocení věcí, nalézajících se v Předmětu nájmu, které nájemce zavinil. Tím není dotčena jiná zákonná odpovědnost nájemce nebo pronajímatele.

9.5. Nájemce se zavazuje při své činnosti v Předmětu nájmu a při své činnosti dodržovat bezpečnostní, protipožární, hygienické a jiné obecně závazné předpisy a řídit se jimi.

9.6. Nájemce se rovněž zavazuje užívat Předmět nájmu jako řádný hospodář.

9.7. Nájemce je oprávněn zabezpečit Předmět nájmu bezpečnostním zařízením a zámky dle svojí potřeby a výběru odpovídající charakteru prováděné činnosti.

9.8. Obvyklou údržbu Předmětu nájmu je povinen na své náklady provádět nájemce. K provádění obvyklé údržby Předmětu nájmu není třeba souhlasu pronajímatele.

9.9. Nájemce se zavazuje po ukončení provozní doby řádně zamykat Předmět nájmu.

9.10. Hodlá-li nájemce změnit v provozovně umístěné v Předmětu nájmu Předmět podnikání a zhoršila-li by tato změna podstatným způsobem poměry v Budově nebo by nad přiměřenou míru poškozovala pronajímatele nebo ostatní uživatele Budovy, je povinen oznámit to pronajímateli a vyžádat si jeho předchozí písemný souhlas. Pronajímatel není oprávněn souhlas bez vážného důvodu odepřít.

9.11. Nájemce se zavazuje do 14 dnů od skončení nájmu dle této smlouvy odevzdat a pronajímatel převzít Předmět nájmu vyklizený, a to formou písemného zápisu, ve kterém bude uveden stav Předmětu nájmu, závady, vybavení, stav elektroměru, plynoměru, vodoměru, počet předaných klíčů atd. Při předání Předmětu nájmu bude přihlédnuto ke stupni běžného opotřebení Předmětu nájmu v době jeho užívání s tím, že v tomto stavu bude Předmět nájmu předán.

9.13. Pokud by nájemce byl po dobu sjednaného nájmu omezen v rozsahu sjednaného užívání Předmětu nájmu ze strany pronajímatele nebo z důvodu nesplnění jeho povinností, podle této smlouvy či zákona má nájemce nárok na poměrnou slevu z nájemného.

Článek 10

Podnájem a postoupení

10.1. Podnájem, užívání jinými osobami

10.1.1 Nájemce je oprávněn podnajmout či jinak dát do užívání část či celý Předmět nájmu jen s písemným souhlasem Pronajímatele.

10.2. Postoupení

10.2.1. Nájemce má možnost postoupit či převést svá práva a povinnosti z této nájemní smlouvy nebo její části jiným subjektům jen s písemným souhlasem pronajímatele.

Článek 11

Stavební a jiné úpravy

11.1. Nájemce je oprávněn provést v předmětu nájmu stavební či jiné úpravy pouze s písemným souhlasem pronajímatele.

Článek 12

Doba nájmu

12.1. Nájem dle této smlouvy se sjednává na dobu neurčitou, a to od **1.4.2020.**

12.2. Pronajímatel a nájemce jsou oprávněni vypovědět nájem s tříměsíční výpovědní dobou, a to z důvodů uvedených v § 2308 a 2309 občanského zákoníku. Výpovědní doba počíná běžet prvým dnem kalendářního měsíce následujícího po doručení výpovědi.

**Článek 13**

**Pojištění**

13.1. Pronajímatel je povinen uzavřít a po celou dobu nájmu udržovat pojištění odpovědnosti vlastníka za škody způsobené v souvislosti s existencí a provozem nemovitosti.

13.2. Nájemce je povinen uzavřít a po celou dobu udržovat pojištění odpovědnosti za škodu způsobenou provozem.

**Článek 14**

**Doručování**

14.1. Pokud nebude smluvními stranami stanoveno jinak, všechna oznámení podle této smlouvy budou zasílána doporučenou poštou s doručenkou nebo doporučenou poštou nebo budou doručována e-mailem či osobně. Každé oznámení, které je zasláno e-mailem a lze jej považovat za projev vůle v právním smyslu (např. výpověď, odstoupení apod.) musí být potvrzeno doporučeným dopisem nebo osobně doručeným dopisem ve lhůtě 3 dnů. Každá ze smluvních stran může změnit svou adresu pro doručování uvedenou v záhlaví této smlouvy písemným oznámením druhému účastníkovi v souladu s tímto ustanovením smlouvy.

14.2. Následující okamžiky budou považovány za okamžik přijetí oznámení:

* při zaslání e-mailem: odeslání zprávy na účastníky dohodnutou adresu
* při zaslání doporučeným dopisem s doručenkou nebo bez ní: okamžik převzetí nebo v případě nepřevzetí den uložení dopisu na příslušné poště a není-li ho možné zjistit, třetí den po odeslání;
* při osobním doručení: okamžik, kdy došlo k osobnímu doručení.

Článek 15

Ustanovení přechodná a závěrečná

15.1. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oprávněnými zástupci smluvních stran.

15.2. Tato smlouva se řídí českým právním řádem. Všechny spory, vyplývající z této smlouvy, nebo v souvislosti s ní vzniklé, budou smluvní strany řešit především vzájemnou dohodou. Nedojde-li k dohodě, budou spory rozhodnuty výlučně a s konečnou platností věcně a místně příslušným soudem.

15.3. Veškeré dodatky, přílohy a změny této nájemní smlouvy musí být vyhotoveny v písemné formě a řádně podepsány oprávněnými zástupci obou stran této smlouvy.

15.4. Smluvní strany jsou povinny navzájem se informovat o jakékoliv změně údajů, zejména změně adresy nebo telefonních čísel.

15.5. Smlouva je vyhotovena ve dvou vyhotoveních s platností originálu a každá smluvní strana obdrží po jednom.

15.6. Smluvní strany se výslovně dohodly, že dojde-li k ukončení této smlouvy odstoupením, zaniká smlouva s účinky ex nunc. Všechna práva a všechny povinnosti vzniklé z této smlouvy do dne právních účinků odstoupení zůstávají zachovány.

15.7. V případě, že některé ustanovení této smlouvy je nebo se stane neúčinné, zůstávají ostatní ustanovení této smlouvy účinná. Smluvní strany se zavazují nahradit neúčinné ustanovení této smlouvy ustanovením jiným, účinným, které svým obsahem a smyslem odpovídá nejlépe obsahu a smyslu ustanovení původního, neúčinného.

15.8. Níže podepsaní oprávnění zástupci obou smluvních stran tímto prohlašují, že si tuto nájemní smlouvu před jejím podepsáním přečetli a že ji jménem smluvních stran uzavírají podle své pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoli v tísni a nikoli za jednostranně nevýhodných podmínek. Současně níže podepsaní oprávnění zástupci obou smluvních stran prohlašují, že jsou způsobilí k právním úkonům bez jakýchkoli omezení. Na znamení souhlasu s celým obsahem této smlouvy oprávnění zástupci stran této smlouvy smlouvu vlastnoručně níže uvedeného dne podepisují.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| V Hranicích dne |  | V Ostravě dne |
|  |  |  |
| Nájemce:  Jiří Nehyba |  | Pronajímatel:    Ing. Antonín Klimša, MBA  výkonný ředitel |
| **Příloha č.1**  č. 1 Specifikace a stav předmětu nájmu pro převzetí      **xxxxxxxxxxx** |  |  |

**Předávací protokol**

Klíče:

Čipy:

El. měr:

Stav:

Závady: