

Smlouva o nájmu prostor sloužících k podnikání

I.

Smluvní strany

1.Pronajímatel: **THERÁPON 98, a.s.**
spol. zapsaná u Krajského soudu v Ostravě, oddíl B, vl.1920
zastoupený: MUDr.Pavlem Holaněm, předsedou představenstva
sídlo: Kopřivnice, Štefánikova 1301, PSČ 742 21
IČ: 25399195
DIČ: CZ25399195
bankovní spojení: Komerční banka, a.s., Kopřivnice
číslo účtu: XXXXXXXXXX

2.Nájemce: **Česká průmyslová zdravotní pojišťovna**
zapsaná u Krajského soudu v Ostravě, oddíl AXIV, vložka 545
zastoupena: JUDr.Petrem Vaňkem, Ph.D., generálním ředitelem
sídlo: Jeremenkova 11, 703 00 Ostrava Vítkovice
IČ: 47672234

II.

Úvodní ustanovení

Pronajímatel je výlučným vlastníkem pozemku parc.č.1938/2, jehož součástí je stavba č.p. 1301, pozemku parc.č.1938/3, jehož součástí je stavba bez č.p., vše zapsáno na LV č.2458, k.ú. Kopřivnice, Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, katastrální pracoviště v Novém Jičíně.

III.

Předmět smlouvy

1. Pronajímatel se zavazuje přenechat nájemci prostory k podnikání k dočasnému užívání a nájemce se zavazuje platit za to pronajímateli nájemné.
2. Jedná se o prostory ve 3.NP objektu č.p. 1301, uvedeného v čl. II., č. místností: A 311, A 312 o celkové výměře 33,94 m². Dále se pronajímatel zavazuje umožnit nájemci užívání společných prostor souvisejících s provozem pobočky ČPZP v Kopřivnici, a to sociální zařízení a komunikační prostory v témže objektu. Situační plánec (půdorys) s rozměry a vyznačenými prostory je v příloze č.2, která je nedílnou součástí této smlouvy.

IV. Účel nájmu

1. Prostory jsou pronajaty za účelem provozování administrativní činnosti pobočky ČPZP v Kopřivnici, patřící k předmětu činnosti nájemce v souladu se zápisem ve veřejném rejstříku.
2. Nájemce nemá právo provozovat jinou činnost nebo změnit způsob či podmínky jejího výkonu, než jak to vyplývá z účelu nájmu.

V. Nájemné, úhrada služeb, způsob placení

1. Výše nájemného je stanovena smluvně a činí 7.891,- Kč měsíčně. Nájemné je stanoveno sazbou 2.790,- Kč/m² pronajaté plochy ročně. Nájemné za celkem 33,94 m² pronajaté plochy činí 94.693,-Kč ročně. Nájemné je dle obecně závazných právních předpisů osvobozeno od DPH.
2. Strany se dohodly, že platby za služby jsou stanoveny ve výši 3.991,- Kč měsíčně +DPH. Vyúčtování zálohových plateb za služby bude provedeno pronajímatelem do 31.3.následujícího roku. Do 10-ti dnů od doručení vyúčtování nájemci bude vyrovnán nedoplatek/přeplatek.
3. Výpočet nájemného a plateb za služby ke dni podpisu smlouvy je uveden v příloze č.1 „Stanovení úhrad za nájem prostoru sloužícího k podnikání a služeb tím spojených“, která je nedílnou součástí smlouvy.
4. Celková platba nájemce za nájemné a služby činí ke dni podpisu smlouvy měsíčně 11.882,- Kč bez DPH, **12.657,- Kč s DPH** a je splatná pro aktuální měsíc do 20. kalendářního dne v měsíci na běžný účet pronajímatele u KB Kopřivnice č. účtu XXXXXXXXXX
5. Pronajímatel je oprávněn upravit výši nájemného v souladu s vývojem míry inflace vyjádřeným přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen oficiálně zveřejněným ČSÚ. Dle tohoto ustanovení může být nájemné zvýšeno od 1.dne měsíce, ve kterém byla inflace zveřejněna.
6. V případě, že v aktuálním roce zvýšení nebude uplatněno, je pronajímatel oprávněn předmětné zvýšení uplatnit v letech následujících tak, že pro následující období se nájemné stanoví jako součin platné základní sazby a míry inflace za jednotlivá uplynulá období od posledního zvýšení. Tento postup je pronajímatel oprávněn uplatnit pouze za poslední tři po sobě jdoucí kalendářní období.
7. Platby za služby mohou být každoročně upravovány v souladu s vývojem nákladů na jejich zajištění a cen dodavatelů médií.
8. Případná změna úhrad dle odstavce 5.,6. a 7. tohoto článku bude provedena formou písemného dodatku k této smlouvě, kterým bude upravena příloha č.1 - „Stanovení úhrad za nájem prostoru sloužícího k podnikání a služeb s tím spojených“ nejpozději do 15.1. daného kalendářního roku.
9. V případech prodlení nájemce s úhradou nájmu a služeb spojených s užíváním nebytového prostoru je nájemce povinen zaplatit pronajímateli úrok z prodlení ve výši stanovené obecně závaznými právními předpisy.

VI. **Trvání nájmu**

1. Nájem se sjednává na dobu neurčitou.
2. Smlouvu lze ukončit dohodou nebo písemnou výpovědí, výpovědní lhůta činí 6 měsíců, počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi. Má-li však strana k výpovědi vážný důvod, je výpovědní doba tříměsíční; trvá-li nájem po dobu delší než pět let a vzhledem k okolnostem strana nemohla předpokládat, že druhá strana nájem vypoví, je výpovědní doba vždy šestiměsíční.
3. Výpověď nemusí být odůvodněna; to neplatí, má-li strana právo vypovědět nájem bez výpovědní doby.
4. Porušuje-li strana zvlášť závažným způsobem své povinnosti, a tím způsobí značnou újmu druhé straně, má dotčená strana právo vypovědět nájem bez výpovědní doby.

VII. **Ostatní ustanovení**

1. Nájemní smlouva pronajímatele zavazuje přenechat prostory nájemci tak, aby je mohl užívat k ujednanému nebo obvyklému účelu.
2. Pronajímatel neodpovídá za vadu, o které v době uzavření nájemní smlouvy strany věděly a která nebrání v užívání prostor.
3. Po dobu nájmu provádí běžnou i ostatní údržbu pronajatých prostor nájemce.
4. Během nájmu pronajímatel nemá právo o své vůli pronajaté prostory měnit.
5. Ukáže-li se během nájmu potřeba provést nezbytnou opravu, kterou nelze odložit na dobu po skončení nájmu, musí ji nájemce strpět, i když mu provedení opravy způsobí obtíže nebo omezí užívání věci.
6. Ohrozí-li třetí osoba nájemce v jeho nájemním právu nebo způsobí-li nájemci porušením nájemního práva újmu, může se ochrany domáhat nájemce sám.
7. Nájemce je i bez zvláštního ujednání povinen užívat prostory jako řádný hospodář k ujednanému účelu, nebo není-li ujednán, k účelu obvyklému, a platit nájemné.
8. Souhlasí-li pronajímatel, může nájemce zřídit třetí osobě k prostorám užívací právo; souhlas pronajímatele vyžaduje písemnou formu. Zřídí-li nájemce třetí osobě užívací právo bez souhlasu pronajímatele, považuje se to za hrubé porušení nájemcových povinností způsobující pronajímateli vážnější újmu. Užívací právo lze třetí osobě zřídit jen na dobu nájmu; k odchýlnému ujednání se nepřihlíží.
9. Umožní-li nájemce užívat prostory třetí osobě, odpovídá pronajímateli za jednání této osoby stejně, jako kdyby prostory užíval sám.
10. Oznámí-li to pronajímatel předem v přiměřené době, umožní mu nájemce v nezbytném rozsahu prohlídku prostor, jakož i přístup k nim za účelem provedení potřebné opravy nebo údržby věci. Předchozí oznámení se nevyžaduje, je-li nezbytné zabránit škodě nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení.
11. Nájemce má právo provést změnu prostor jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Změnu provádí nájemce na svůj náklad. Provedenými stavebními a jinými úpravami, které jsou z hlediska účetnictví nájemce považovány za investici, si pronajímatel nezvýší hodnotu vlastní nemovitosti a souhlasí s tím, aby si nájemce každou takto vynaloženou investici odepisoval ve svém vlastním účetnictví dle příslušných předpisů.
12. Po ukončení nájmu nemá nájemce právo na finanční vyrovnání za jím provedené úpravy.

13. Změní-li se vlastník prostor, přejdou práva a povinnosti z nájmu na nového vlastníka.
14. Převedl-li pronajímatel vlastnické právo k prostorám, nejsou pro nového vlastníka závazná ujednání o pronajímatelových povinnostech, které zákon nestanoví.
14. Strana nemá právo vypovědět nájem jen proto, že se změnil vlastník prostor.
15. Při skončení nájmu odevzdá nájemce pronajímateli prostory v takovém stavu, v jakém byly v době, kdy je převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání. Odevzdáním se rozumí i předání vyklizených prostor.
16. Užívá-li nájemce prostory takovým způsobem, že se opotřebovávají nad míru přiměřenou okolnostem nebo že hrozí zničení věci, vyzve ho pronajímatel, aby je užíval řádně, dá mu přiměřenou lhůtu k nápravě a upozorní jej na možné následky neuposlechnutí výzvy. Výzva vyžaduje písemnou formu a musí být nájemci doručena. Neuposlechne-li nájemce výzvy, má pronajímatel právo nájem vypovědět bez výpovědní doby.
17. Hrozí-li však v případě uvedeném v odstavci 16. naléhavě vážné nebezpečí z prodlení, má pronajímatel právo nájem vypovědět bez výpovědní doby, aniž nájemce vyzval k nápravě.
18. Pronajímatel má právo postupovat stejně, jak je uvedeno v odstavcích 16. a 17., nezaplátí-li nájemce nájemné ani do splatnosti příštího nájemného.
19. V době tří měsíců před skončením nájmu, je-li stranám den skončení nájmu znám, umožní nájemce prostor, které mají být znovu pronajaty, zájemci o nájem přístup k prostorám v nezbytném rozsahu za účelem prohlídky v přítomnosti nájemce a pronajímatele; pronajímatel oznámí nájemci návštěvu v přiměřené době předem.
20. Pronajímatel má právo na úhradu pohledávky vůči nájemci zadržet movité věci, které má nájemce v prostorách, s výjimkou těch věcí, jejichž obsahem jsou citlivé informace (např. počítače, nosiče dat, skříňky se spisy s informacemi o pojištěncích apod.).
21. Nájemce se zavazuje neumísťovat jakékoli billboardy, tabule a jiné reklamní vývěsky na budovu a do společných prostor budovy bez výslovného souhlasu pronajímatele.
22. Nájemce je odpovědný za provoz jím užívaných elektrospotřebičů. Revize, kontroly a údržbu přenosných elektrických zařízení, elektrických a plynových spotřebičů si v pronajatých prostorách zajišťuje nájemce. Závady na těchto zařízeních odstraňuje nájemce. Nájemce má povinnost na vyžádání pronajímatele doložit platné revize těchto zařízení.
23. Nájemce se zavazuje, že přebírá odpovědnost za své provozovací činnosti ve smyslu předpisů o požární ochraně a pracovněprávních předpisů. Na své náklady je povinen zajišťovat požární ochranu a bezpečnost a ochranu zdraví všech osob v pronajatých prostorách.
24. Nájemce je povinen spolupracovat při zajišťování BOZP a PO s pronajímatelem. Nájemce je povinen zúčastnit se seznámení s předpisy PO a BOZP dle osnovy pronajímatele. Nájemce a pronajímatel jsou povinni si vzájemně písemně předat vyhledávaná rizika možného ohrožení života a zdraví, včetně opatření k jejich omezení. Nájemce a pronajímatel jsou povinni se vzájemně informovat o skladovaných a používaných látkách a zařízeních, které jsou nebezpečné z hlediska PO nebo BOZP.
25. Nájemce nesmí provádět požárně nebo jinak nebezpečné činnosti bez písemného povolení pronajímatele. K těmto činnostem je povinen zpracovat a zajistit taková opatření, aby nedošlo k požáru, ohrožení osob, majetku a s opatřeními seznámit pronajímatele. Po skončení činnosti musí zajistit následný dohled.
26. Nájemce je povinen ihned ohlásit pronajímateli všechny zjištěné skutečnosti a závady, které by mohly ohrozit podmínky pro bezpečnou a zdraví nezávadnou práci všech osob, které se zdržují na území pronajímatele a požární bezpečnost těchto osob nebo objektů.
27. Nájemce je povinen neprodleně nahlásit pronajímateli pojistnou událost související s užíváním pronajatých prostor.


28. Pronajímatel neručí za věci nájemce umístěné v předmětu nájmu.
29. Nájemce je oprávněn s předchozím souhlasem pronajímatele převést nájem v souvislosti s převodem své činnosti, již prostor slouží; souhlas pronajímatele i smlouva o převodu nájmu vyžadují písemnou formu.

VIII. Závěrečná ujednání

1. Smlouva, pokud v ní není stanoveno jinak, se řídí zejména zák.č. 89/2012 Sb., občanský zákoník. Dnem nabytí účinnosti této smlouvy, tj. dnem 2.1.2015, se ruší Smlouva o nájmu nebytových prostor, kterou smluvní strany uzavřely dne 1.12.2011.
2. Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu.
3. Jakékoli změny a doplňky k této smlouvě je možné učinit pouze písemným dodatkem potvrzeným oběma smluvními stranami.
4. Smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, každá ze stran obdrží jeden.

V Kopřivnici dne 2.1.2015


TH
POLI
Štefán


za pronajímatele
MUDr.Pavel Holaň
předseda představenstva
THERAPON 98, a.s.

Česká průmyslová zdravotní pojišťovna
Jeremenkova 11



za nájemce
JUDr.Petr Vaněk, Ph.D.
generální ředitel
České průmyslové zdravotní pojišťovny



PŘÍLOHA Č.1

stanovení úhrad za pronájem nebytového prostoru a služeb s tím spojených od 1.1.2015

Pronajímatel:

Název: THERÁPON 98, a.s.
 Zastoupen: MUDr. Pavlem Holaněm, předsedou představenstva
 Sídlo: Štefánikova 1301, 742 21 Kopřivnice
 IČO: 25399195
 DIČ: CZ25399195

Nájemce:

Název: Česká průmyslová zdravotní pojišťovna
 Sídlo: Jeremenkova 11, 703 00 Ostrava – Vítkovice
 IČ: 47672234

Pronajatá plocha - místnosti č.:

A 311	6,76	m ²
A 312	27,18	m ²
Pronajatá plocha celkem:	33,94	m²

Cena za 1 m² pronajaté aktivní plochy ročně: 2 790 Kč / m²

REKAPITULACE VÝPOČTU CENY ZA PRONÁJEM:

měsíčně bez DPH sazba DPH měsíčně s DPH

Nájemné za celkovou plochu

7 891 Kč

Cena za služby:

zálohové platby:

vytápění	793 Kč	15%	912 Kč
vodné, stočné	252 Kč	15%	290 Kč
elektrická energie	793 Kč	21%	959 Kč
paušální platby:			
úklid, informace, správa budovy	2 104 Kč	21%	2 546 Kč
komunální odpad	49 Kč	21%	59 Kč
nebezpečný odpad	0 Kč	21%	0 Kč
Služby celkem:	3 991 Kč		4 766 Kč

CELKEM CENA ZA NÁJEM A SLUŽBY MĚSÍČNĚ BEZ DPH

11 882 Kč

CELKEM CENA ZA NÁJEM A SLUŽBY MĚSÍČNĚ S DPH

12 657 Kč

Pokud v průběhu roku prokazatelně dojde ke změně cenových relací služeb spojených s užíváním nebytového prostoru je pronajímatel oprávněn zvýšené náklady zohlednit v ceně poskytovaných služeb a nájemce se zavazuje toto akceptovat.

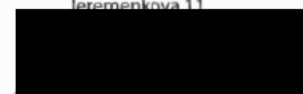
Telefonní poplatky, kopírování a ostatní provedené práce a služby budou pronajímatelem fakturovány podle skutečnosti měsíční fakturou.

V Kopřivnici dne: 2.1.2015



IČO 25399195

Česká průmyslová zdravotní pojišťovna
 Jeremenkova 11



Pronajímatel:

Nájemce:



