

NÁJEMNÍ SMLOUVA PROSTORU SLOUŽÍCÍHO PODNIKÁNÍ**S.M. TRADE s.r.o.**

sídlo: Pražská 13, Liberec 3, PSČ 460 01

IČO: 250 08 480

DIČ: CZ25008480

zapsána: v obchodním rejstříku u Krajského soudu v Ústí nad Labem, oddíl C, vložka 11225

zastoupena: jednatelem společnosti panem Michalem Savrukem

bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s., pobočka Liberec

číslo účtu: 2225932/0800

kontaktní osoby: [redacted] e-mail: [redacted] telefon: [redacted]
[redacted] telefon: [redacted]jako **Pronajimatel** na straně jedné

a

Vojenská zdravotní pojišťovna České republiky

sídlo: Praha 9, Drahobejlova 1404/4, PSČ: 190 03

IČO: 471 14 975

zapsaná: v obchodním rejstříku u Městského soudu v Praze, oddíl A, vložka 7564

zastoupena: ředitelem pobočky Ústí nad Labem [redacted]

na základě pověření generálního ředitele ze dne 16. 8. 2018

adresa pro doručování: W. Churchilla 7, 400 01 Ústí nad Labem

bankovní spojení: Česká národní banka

číslo účtu: 2011300091/0710

kontaktní osoba: [redacted] e-mail: [redacted] telefon: [redacted]

jako **Nájemce** na straně druhé

(dále jen „Smluvní strany“)

I.

1. Smluvní strany se na základě úplného konsensu o všech níže uvedených ustanoveních dohody, v souladu s příslušnými právními předpisy, a to zejména se zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „OZ“), na této:

nájemní smlouvě prostoru sloužícího podnikání

(dále jen „Smlouva“)

II.

1. Předmětem této Smlouvy je nájemní vztah mezi Smluvními stranami upravený v souladu s vůlí Smluvních stran a dalšími obecně závaznými právními předpisy.

III.

1. Pronajimatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem budovy č.p. 5264, vedena jako bytový dům, v obci Jablonec nad Nisou, katastrální území Jablonec nad Nisou, ulice Kubáčkova 5264/5, stojící na pozemku parcelní číslo 6901 v katastrálním území Jablonec nad Nisou, obec Jablonec nad Nisou, č. LV 7728. Přílohou číslo 1 Smlouvy je výpis z katastru nemovitosti.

- Předmětem nájmu jsou Prostory sloužící podnikání situované v přízemí (první nadzemní podlaží) budovy č. p. 5264 v ulici Kubáčkova v Jablonci nad Nisou, stojící na pozemku parcelní číslo 6901 v katastrálním území Jablonec nad Nisou, obec Jablonec nad Nisou (dále jen „Prostory“ nebo „Předmět nájmu“). Vchod do Prostor je přímo z ulice Kubáčkova.
- Individuální určení Prostoru o celkové výměře 88,3 m².

Obchodní plocha 3	66,89 m ²
Sklad + WC + zázemí	6,60 + 7,51 + 7,30 m ²

- Pronajímateli nejsou známy žádné skutečnosti, které by mu bránily disponovat s nemovitostmi a Prostorami.
- Hlavní předmět nájmu je označen v **Příloze číslo 2** Smlouvy jako Obchodní plocha 3. Smluvní strany prohlašují, že Prostory jsou označeny dostatečně tak, aby se nestaly zaměnitelnými s jinými Prostory v budově č. p. 5264 v ulici Kubáčkova.

IV.

- Pronajímatel se zavazuje přenechat Předmět nájmu Nájemci tak, aby jej mohl užívat k ujednanému nebo obvyklému účelu, udržovat Předmět nájmu v takovém stavu, aby mohl sloužit tomu užívání, pro které byl pronajat, a zajistit Nájemci nerušené užívání Předmětu nájmu po dobu nájmu.
- Prostory je Nájemce oprávněn užívat výlučně jako kancelářské prostory v souladu s jeho předmětem podnikání. **Přílohou číslo 3** Smlouvy je výpis z obchodního rejstříku Nájemce.
- Změna účelu užívání Prostor je možná pouze s předchozím písemným souhlasem Pronajímatele.
- Předmět nájmu je podle stavebně technického určení vhodný pro účel nájmu podle této Smlouvy a toto užívání odpovídá charakteru Předmětu nájmu v souladu s obecně závaznými právními předpisy.
- Nájemce je povinen dbát na to, aby byly při jeho činnosti dodrženy všechny především hygienické, požární, bezpečnostní a ostatní předpisy a normy, a to jak normy zákonné, tak i normy podzákonné.
- Pronajímatel pronajímá v souladu s touto Smlouvou a obecně závaznými právními předpisy Předmět nájmu Nájemci.
- Nájemce najímá v souladu s touto Smlouvou a obecně závaznými právními předpisy Předmět nájmu od Pronajímatele.

V.

- Převzetí Předmětu nájmu, včetně jeho okamžitého stavu, počtu předaných klíčů a ostatních důležitých skutečností, bude provedeno Protokolem, který se stane **Přílohou číslo 4** této Smlouvy. K předání a převzetí Předmětu nájmu dojde dne **1. července 2020**, nebude-li dohodnuto jinak.
- Pronajímatel je oprávněn vstoupit do Předmětu nájmu pouze s Nájemcem nebo s osobou oprávněnou jednat jménem Nájemce kdykoliv po předchozí dohodě, a to za účelem kontroly dodržování podmínek této Smlouvy, jakož i provádění údržby, nutných oprav či kontrol. V době nepředvídaných okolností (živelná pohroma apod.) nemusí Pronajímatel toto ustanovení respektovat, budou-li splněny pro takový postup zákonné podmínky. Náhradní klíče od Předmětu nájmu budou uloženy v zapečetěné krabičce v sídle Pronajímatele pro případ živelné pohromy nebo jiných okolností vis maior. O případném nepředvídaném vstupu do Předmětu nájmu v případě živelné

pohromy nebo jiných okolností vis maior musí Pronajímatel Nájemce neprodleně uvědomit, nebylo-li možno Nájemce informovat předem, nebo nebylo-li možno zajistit jeho účast při nepředvídatelném vstupu.

VI.

1. Nájemce není oprávněn přenechat Předmět nájmu ani jeho část, do podnájmu třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele dle § 2307 OZ.
2. Nájemce je povinen hradit nájemné dle článku IX. odst. 2 a dalších této Smlouvy. Nájemce je povinen výlučně ke své tíži hradit náklady spojené s obvyklým udržováním a provozem Prostor pronajímáných touto Smlouvou.
3. Nájemce je povinen oznámit Pronajímateli bez zbytečného odkladu veškeré změny, které nastaly uvnitř nebo vně Předmětu nájmu, ať už se staly jeho zapříčiněním nebo bez jeho vlivu a vůle. Současně je povinen oznámit Pronajímateli bez zbytečného odkladu potřebu oprav, které má Pronajímatel provést a umožnit provedení těchto či dalších nezbytných oprav, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti Pronajímateli vznikla.
4. Nájemce se zavazuje hradit opravy v jednotlivých případech do výše 2.000,- Kč.

VII.

1. Nájemce je oprávněn užívat Prostory a jejich stanovené příslušenství výlučně v rozsahu a k účelu podle této Smlouvy, a to po celou dobu nájemního vztahu.

VIII.

1. Nájemce je oprávněn provádět v Předmětu nájmu jakékoliv stavební či jiné úpravy přechodného či trvalého charakteru pouze s předchozím písemným souhlasem Pronajímatele, stavebního úřadu a dalších dotčených orgánů. Případný souhlas Pronajímatele musí obsahovat i specifikaci těchto úprav a způsob jejich hrazení.
2. V případě vzniklého sporu se má za to, že souhlas Pronajímatele se vyžaduje při veškerých změnách, které zasahují do stavební a architektonické podstaty Předmětu nájmu, dále ty, které podstatně mění Předmět nájmu či pevnou instalaci všech zařízení, jakož i veškeré zásahy do elektrického, plynového, vodovodního, telefonního vedení. Případně odsouhlasené stavební úpravy respektive náklady na ně, jdou výlučně k tíži Nájemce bez možnosti započtení oproti platbě nájemného či případných služeb spojených s nájmem Prostor, není-li dohodnuto pro každý případ jinak.
3. V případě, že Pronajímatel udělí Nájemci předchozí písemný souhlas k provádění stavebních úprav, které však nejsou opravami, souhlasí Pronajímatel s tím, aby Nájemce tyto stavební úpravy odepisoval, avšak pouze za výslovné podmínky, že po ukončení nájemního vztahu upraveného touto Smlouvou, příslušnou dosud neodepsanou část těchto stavebních úprav, bezúplatně přenechá Pronajímateli jako nepeněžitě plnění nad rámec nájemného stanoveného touto Smlouvou. Nájemce s tímto ustanovením projevuje výslovný souhlas podpisem této Smlouvy.
4. Pronajímatel souhlasí, že Nájemce opatří vnější stranu části nemovitosti tvořící Předmět nájmu štítem či jiným označením. Pronajímatel, který je jediným vlastníkem nemovitosti, ve které se nachází předmět nájmu, podpisem nájemní smlouvy dává souhlas s umístěním firemního označení, přiměřené reklamy či jiných informací o nájemci na domě, v němž se nachází předmět nájmu. Nájemce se zavazuje, že firemní označení vždy předem zkontroluje s pronajímatelem, přičemž umístění konkrétních označení či reklamy na dům podléhá předchozímu souhlasu Pronajímatele.
5. Pronajímatel souhlasí se zavedením a užíváním telefonní linky, faxu a internetu Nájemcem. Veškeré náklady spojené s těmito službami hradí Nájemce. Nájemce přednostně využije stávající technické zařízení a instalace.

6. Nájemce se zavazuje zajistit na vlastní náklady požární ochranu Předmětu nájmu a taktéž revizi všech technických zařízení se k danému účelu (požární ochrana) v Předmětu nájmu nacházejících dle platných předpisů.

IX.

1. V souladu s ustanovením článku VI. odst. 2 Smlouvy je Nájemce povinen platit nájemné.
2. Nájemce je povinen hradit nájemné na základě daňového dokladu ode dne účinnosti této Smlouvy, a to **měsíční nájem** ve výši **16.000,- Kč** (slovy: šestnáct tisíc korun českých) + příslušná sazba DPH, nejpozději do každého **5tého** dne příslušného kalendářního měsíce, za který je nájemné hrazeno, a to na účet Pronajimatele vedený u České spořitelny, a.s., pobočka Liberec, číslo účtu: 2225932/0800 – VS číslo daňového dokladu. K částce nájemného bude vždy připočtena částka sazby DPH dle aktuální zákonné výše. V měsíčním nájemném je zahrnut nájem 1 (jednoho) parkovacího místa označeného v **Příloze číslo 5** Smlouvy jako P2.
3. Nájemce je povinen hradit náklady na elektrickou energii přímo dodavateli této energie. Při předání Předmětu nájmu Pronajimatel předá Nájemci vyplněnou a podepsanou odhlášku, na základě které Nájemce provede přepis elektroměru na sebe.
4. Nájemce je povinen hradit cenu ostatních poskytovaných služeb souvisejících s nájemním vztahem, a to náklady na vodné a stočné, srážkovou vodu, teplo, svoz komunálního odpadu a pravidelné revize související s nájemním vztahem (kontrola Modusatu, revize elektrických rozvodů) zálohově Pronajimateli.

Měsíční zálohy na služby činí, včetně DPH v zákonné výši:

Teplo:	= 1.500,- Kč	(dle podružného měření)
Vodné a stočné:	= 300,- Kč	(dle podružného vodoměru)
Srážková voda:	= 100,- Kč	(podíl dle pronajaté plochy)
Svoz TKO:	= 100,- Kč	(podíl na celkové fa za nebytové prostory)

Záloha celkem: = 2.000,- Kč včetně DPH v zákonné výši.

5. Měsíční zálohy na služby ve výši **2.000,- Kč** (slovy: dva tisíce korun českých) jsou hrazeny Nájemcem na základě daňového dokladu spolu s nájemným, splatných vždy nejpozději do **5tého** dne příslušného kalendářního měsíce, za nějž se záloha platí, a to na účet Pronajimatele vedený u České spořitelny, a.s., pobočka Liberec, číslo účtu: 2225932/0800, VS – číslo daňového dokladu.
6. Zaplacené zálohy na služby budou zúčtovány podle skutečných částek uhrazených Pronajimatelem dodavatelům energií dle stavu měřidel, popřípadě podružných měřidel. Vyúčtování provede Pronajimatel do čtyř měsíců po skončení kalendářního roku. Přepjatky, zjištěné při vyúčtování, budou Nájemci poukázány na jeho účet, uvedený v záhlaví této Smlouvy, případné nedoplatky potom vyfakturovány. Pronajimatel k vyúčtování přiloží kopie faktur od dodavatelů účtovaných služeb.
7. Smluvní strany se dohodly, že Pronajimatel má právo jednostranně zvýšit nájemné s ohledem na nárůst inflace vždy po uplynutí kalendářního roku, podle nárůstu inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného indexu spotřebitelských cen za 12 měsíců posledního kalendářního roku proti průměru 12 měsíců předposledního kalendářního roku uveřejněného Českým statistickým úřadem, přičemž nájemné bude zvýšeno o částku procentuálně odpovídající tomuto nárůstu inflace.
8. V případě prodloužení s placením nájemného, Pronajimatel zašle písemně doporučeným dopisem, nebo faxem, osobním předáním oproti podpisu, nebo elektronickou poštou

Nájemci upomínku. Splněním této povinnosti vzniká Pronajimateli právo na úhradu úroků z prodlení.

9. Pro případ prodlení s řádným zaplacením nájemného sjednávají Smluvní strany úrok z prodlení v zákonné výši. Tímto však není dotčeno právo Pronajimatele na uplatnění případně vzniklé škody.
10. V případě skončení nájmu provedou Smluvní strany vyúčtování nájemného nejpozději v den skončení nájemního vztahu. Nájemné nebo jiné finanční plnění je v takovém případě splatné nejpozději do třiceti dnů ode dne skončení nájmu.

X.

1. Pojištění nemovitostí, v nichž se nachází Prostory podle této Smlouvy, hradí Pronajímatel.
2. Pronajímatel neodpovídá za jiné škody, zejména ne za škody vzniklé na vnesených věcech, nebo odložených věcech, na zboží, na listinách, na cennostech a na dalších věcech a není povinen v tomto smyslu uzavírat jiná pojištění.

XI.

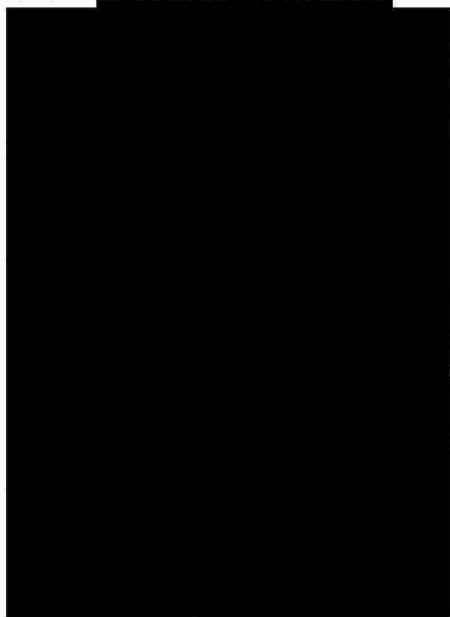
1. Tato Smlouva se uzavírá na dobu neurčitou, s datem počátku nájmu od **1. července 2020**, přičemž nejpozději k tomuto dni je Nájemce povinen uveřejnit tuto smlouvu v Registru smluv.
2. Dohodnou-li se na tom Smluvní strany kdykoliv v průběhu trvání nájemního vztahu, skončí nájemní vztah v den uvedený v takové Dohodě o skončení nájmu.
3. Kterákoliv ze Smluvních stran je oprávněna tuto Smlouvu vypovědět s uvedením důvodu. Výpovědní doba činí v takovém případě 3 (slovy: tři) měsíce a začíná běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé Smluvní straně. V ostatním platí ustanovení § 2312 až § 2315 OZ.
4. Pokud kterákoliv ze Smluvních stran odmítne převzít doporučenou zásilku, Smluvní strany se výslovně dohodly, že v takovém případě se za den doručení považuje den, který pošta vyznačí na zásilce jako poslední den možného převzetí zásilky nebo den, který pošta, nebo jiný koncesionovaný přepravce poštovních zásilek, označí s tím, že adresát odmítl zásilku převzít, nebo je neznámého pobytu.
5. V případě skončení nájmu je Nájemce povinen a k tomu se výslovně zavazuje, Prostory předat vyklizené a ve stavu v jakém byly převzaty, s přihlédnutím k obvyklé míře opotřebení. Smluvní strany se dále výslovně dohodly, že v případě skončení nájmu je Nájemce povinen na svůj náklad a na své nebezpečí vrátit – předat Pronajimateli Prostory uklizené, s umytými okny a vymalované bílou barvou, kterou určí Pronajímatel. Prostory se považují za řádně předané nejpozději v den ukončení doby nájmu dle této Smlouvy.
6. Pronajímatel je povinen během trvání smluvního vztahu zachovávat mlčenlivost o všech skutečnostech, o kterých se dozví od Nájemce v souvislosti s předmětem Smlouvy. Této povinnosti může Pronajímatel písemně zprostit pouze Nájemce. Pronajímatel je povinen zachovávat mlčenlivost o osobních údajích a o bezpečnostních opatřeních, jejichž zveřejnění by ohrozilo zabezpečení osobních údajů. Pronajímatel se tímto zavazuje uhradit Nájemci veškeré škody, které porušením povinnosti mlčenlivosti způsobí.

XII.

1. Smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma Smluvními stranami a účinnosti dnem uveřejnění v Registru smluv.

2. Veškeré změny nebo doplňky této Smlouvy je možno učinit pouze písemnou formou a stávají se platnými a účinnými až podpisem oběma Smluvními stranami.
3. Veškeré písemnosti související s touto Smlouvou se doručují na adresu uvedenou v záhlaví této Smlouvy označenou jako adresa pro doručování prostřednictvím provozovatele poštovních služeb.
4. Právní vztahy ve Smlouvě neupravené se řídí obecně platnými normami, zejména OZ.
5. V případě, že některé ustanovení této Smlouvy je nebo se stane neúčinné, zůstávají ostatní ustanovení této Smlouvy platná a účinná. Smluvní strany se v takovém případě zavazují nahradit neúčinné, nebo neplatné ustanovení této Smlouvy jiným, platným a účinným, které svým obsahem odpovídá nejlépe obsahu a smyslu ustanovení původního neplatného, nebo neúčinného.
6. Smluvní strany výslovně souhlasí s tím, že tato smlouva bude uveřejněna v Registru smluv bez jakýchkoliv omezení, a to včetně případných příloh a dodatků. Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti uvedené v této smlouvě nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu ustanovení platných právních předpisů a udělují svolení k jejich užití a uveřejnění bez stanovení jakýchkoliv dalších podmínek či omezení.
7. Tato Smlouva se vyhotovuje ve čtyřech vyhotoveních a pěti Přílohách, z nichž Pronajímatel i Nájemce obdrží po dvou vyhotoveních.
8. Smluvní strany prohlašují, že si tuto Smlouvu před podpisem přečetly, s obsahem Smlouvy souhlasí, neboť tato vyjadřuje jejich svobodnou, skutečnou a vážnou vůli, což stvrzují svými vlastnoručními podpisy na této Smlouvě.
9. Přílohy:
 1. Výpis z katastru nemovitostí
 2. Půdorys k Předmětu nájmu
 3. Výpis z obchodního rejstříku Nájemce
 4. Protokol o předání a převzetí Předmětu nájmu
 5. Plán parkovací plochy

V Liberci dne: 9.6.2020



S. M. TRADE s.r.o.

Pražská 13/19, 460 01 Liberec III
IČ: 270 20 430, DIČ: CZ27020430

dne: 9.6.2020

na ČR

m

m