

SMLOUVA

o nájmu prostor sloužících k podnikání č. 103 Čajkovského 1367/20

uzavřená podle ustanovení § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník v platném znění mezi smluvními stranami:

1. **Pronajímatel:**
Bartoň a Partner s.r.o.
se sídlem Olomouc, Chválkovice 580, PSČ 779 00
IČ: 26810093
DIČ: CZ 26810093
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě, v oddíle C, č. vložky 27 441
zastoupena jednatelem společnosti panem [REDACTED]

(dále pronajímatel) na straně jedné

2. **Nájemce:**
RBP, zdravotní pojišťovna
se sídlem Michálkovická 967/108, Slezská Ostrava, 710 00, Ostrava,
IČ: 47673036,
DIČ: CZ 47673036
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě, v oddíle AXIV,
č. vložky 554
zastoupena výkonným ředitelem Ing. Antonínem Klimšou, MBA
bankovní spojení: [REDACTED]

tel.: [REDACTED]

(dále nájemce) na straně druhé

Systémové číslo smlouvy: 1367/103

I. Úvodní ustanovení

1.1. Pronajímatel prohlašuje, že je vlastníkem nebytového prostoru č. 103, který je v domě s byty a nebytovými prostorami č.p. 1367 na ulici Čajkovského, obec Olomouc v k.ú. Nová Ulice, dům na parc. č.st. 2605 v k.ú. Nová Ulice, obec Olomouc.

1.2. Pronajímatel prohlašuje, že nepozbyl vlastnictví ke shora uvedené nemovitosti převodem na jinou osobu nebo jiným způsobem, který by nebyl patrný z evidence katastru nemovitostí a je tedy oprávněn přenechat nebytové prostory specifikované v odst. 2.1. této smlouvy do nájmu nájemci a že mu nejsou známy žádné okolnosti, které by bránily jeho oprávnění nakládat s nemovitostí uvedenou výše, jejíž součástí je i výše uvedený dům č.p. 1367.

II. Předmět nájmu

2.1. Pronajímatel touto smlouvou přenechává nájemci do nájmu následující předmět nájmu nacházející se v 1. NP domu č.p. 1367 v Olomouci – Nová Ulice, na parc. č. st. 2605. Nebytový prostor č.103 o velikosti **34,5 m²**.

2.2. Pronajímatel předmět nájmu uvedený shora v čl. 2.1. této smlouvy přenechává do nájmu nájemci se všemi součástmi a příslušenstvím a nájemce jej do nájmu přebírá a zavazuje se jej užívat přiměřeně jeho povaze a určení a platit nájemné dle níže uvedených ustanovení této smlouvy.

2.3. Nájemce tímto prohlašuje, že pronajímané prostory, práva pronajímatele k pronajímaným prostorám, vše bylo jím zkontrolováno a shledáno vhodné pro jeho účely, potřeby a požadavky, a pronajímá si pronajímané prostory ve stavu, v jakém se nachází v době podpisu této smlouvy a současně činí nesporným výměry pronajatých prostor tak, jak jsou uvedeny v čl. 2.1. této smlouvy.

III. Účel nájmu

3.1. Nájemce je oprávněn pronajaté nebytové prostory užívat výhradně k účelu nájmu, kterým je předmět podnikání Nájemce zapsaný v obchodním rejstříku. Konkrétně bude v pronajatých prostorách kontaktní místo RBP, zdravotní pojišťovny.

3.2. Nájemce prohlašuje, že se plně seznámil se stavem všech pronajatých prostor před podpisem této smlouvy a prohlašuje, že předmětné nebytové prostory jsou vhodné pro sjednaný účel nájmu.

IV. Nájemné a způsob jeho platby

4.1. Nájemce se zavazuje pronajímateli hradit nájemné za předmět nájmu uvedený v odst. 2.1. této smlouvy v dohodnuté výši [REDAKCE] + DPH dle platné sazby, která ke dni podpisu smlouvy činí 21%, [REDAKCE] měsíčně.

Nájemce se dále zavazuje hradit pronajímateli služby, jejichž poskytování je spojené s užíváním předmětu nájmu: vodné, stočné, TUV, teplo, el. Energie a ostatní dle přílohy č. I. Spotřeba, bude měřena samostatně na základě zjištění skutečného stavu vodoměrů SV, TUV, měřiče tepla a podružného elektroměru. Záloha za tyto služby se sjednává v celkové výši [REDAKCE] měsíčně. Pronajímatel si vyhrazuje právo upravit adekvátním způsobem výši záloh na základě zjištění skutečné spotřeby.

Po ukončení kalendářního roku, či ukončení nájmu a po zjištění skutečné spotřeby el. energie, vodného, stočného a TUV, bude provedeno vyúčtování na základě odečtu z podružného elektroměru a vodoměru SV a TUV v souladu s platnými cenovými předpisy. Vznikne-li po porovnání skutečně uhrazených záloh a skutečné spotřeby nedoplatek nebo přeplatek, vystaví pronajímatel opravný daňový doklad. Při placení je nutno vždy uvádět systémové číslo smlouvy = variabilní symbol.

4.2. Termíny a způsob plateb za nájem a nezbytné služby související s užíváním nebytového prostoru:

a) Nájemné + zálohy na nezbytné služby související s užíváním nebytového prostoru budou hrazeny vždy předem nejpozději **do 1.dne** příslušného měsíce na účet pronajímatele vedený u [REDACTED]

Nájemce se zavazuje hradit nájemné formou trvalého bankovního příkazu.

b) Před podpisem této smlouvy se nájemce zavazuje uhradit pronajímateli na účet uvedený výše jistotu ve výši [REDACTED], přičemž pronajímatel obdržení jistoty podpisem této smlouvy stvrzuje. Pronajímatel uloží jistotu uhrazenou nájemcem na běžný účet [REDACTED] pronajímatel nechá uloženou po celou dobu trvání nájemního vztahu dle této smlouvy a bude úročena příslušným úrokem stanoveným bankou pro běžné účty v den složení jistoty na bankovní účet. Tato jistota spolu s úroky bude do 30-ti dnů po ukončení nájemního vztahu založeného touto smlouvou pronajímatelem nájemci vrácena v plné výši, pokud budou nájemcem ke dni ukončení nájemního vztahu založeného touto smlouvou uhrazeny pronajímateli veškeré pohledávky z tohoto vztahu plynoucí a zároveň bude pronajímateli vrácen vyklizený nebytový prostor ve stavu, v jakém jej nájemce na začátku nájemního vztahu od pronajímatele převzal s ohledem na obvyklé opotřebení při řádném užívání. V opačném případě je pronajímatel oprávněn oproti jistotě započíst veškeré pohledávky plynoucí z nájemního vztahu založeného touto smlouvou, které nebudou ke dni jejího ukončení nájemcem uhrazeny.

Po dobu trvání této smlouvy je tak pronajímatel oprávněn započíst veškeré své pohledávky vzniklé dle či v souvislosti s touto smlouvou oproti složené jistotě. V případě čerpání finančních prostředků ze složené jistoty pronajímatelem za účelem úhrady jakýchkoliv pohledávek pronajímatele za nájemcem vzniklých dle či v souvislosti s touto smlouvou, se nájemce zavazuje do 15 dnů od obdržení příslušné písemné výzvy doplatit rozdíl ve výši složené jistoty tak, aby tato po celou dobu trvání této smlouvy činila minimálně výše uvedenou částku.

4.3. Pro případ prodlení nájemce s placením nájemného nebo ceny služeb spojených s užíváním pronajatých prostor se smluvní strany dohodly, že pronajímatel je oprávněn účtovat nájemci smluvní pokutu ve výši 0,1% z dlužné částky za každý den prodlení.

4.4. Pronajímatel je oprávněn každoročně jednostranně zvyšovat sjednané nájemné o míru inflace České koruny stanovenou Českým statistickým úřadem za uplynulý kalendářní rok. Nájemné bude zvýšeno vždy s účinností k 1. březnu každého kalendářního roku a to po písemném oznámení pronajímatele o zvýšení nájemného. Toto oznámení bude nájemci zasláno bez zbytečného odkladu poté, co Český statistický úřad míru inflace vyhlásí.

V.

Doba nájmu

5.1. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dne **1. 7. 2020** a uzavírá se na dobu **neurčitou**.

5.2. Kterákoli ze smluvních stran je oprávněna tuto smlouvu kdykoliv vypovědět písemnou výpovědí, adresovanou druhé smluvní straně, a to ve výpovědní době tří měsíců, která počíná běžet prvního dne měsíce následujícího po učinění výpovědi. Výpověď se považuje za řádně učiněnou podáním na poštu či jinému veřejnému přepravci k doruční adresátovi - druhé smluvní

straně na poslední jeho známou adresu (v pochybnostech se má za to, že jde o adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy).

5.3. Smluvní strany se dohodly tak, že v případě nezaplacení nájemného nájemcem ani v dodatečné době a to do 5. dne příslušného měsíce, se tato skutečnost považuje za podstatné porušení povinností a **pronajímatel je tak oprávněn od této smlouvy okamžitě odstoupit.**

5.4. Doručením odstoupení od smlouvy či zasláním upozornění dle odst. 5.3. této smlouvy se pro účely této smlouvy rozumí podání přípisu obsahujícího projev vůle, kterým se odstupuje od smlouvy, příp. se upozorňuje na dlužné nájemné a určuje se dodatečná doba k plnění, na poštu či jinému veřejnému přepravci k doručení druhé smluvní straně na poslední její známou adresu (v pochybnostech se má za to, že jde o adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy).

VI.

Práva a povinnosti pronajímatele

6.1. Práva a povinnosti pronajímatele:

- a) zajistit nerušené užívání předmětu nájmu včetně přístupových chodeb po celou dobu trvání nájmu,
- b) udržovat pronajaté prostory v provozuschopném stavu,
- c) nést náklady spojené s obvyklým udržováním předmětu nájmu,
- d) zajišťovat kontroly pronajatých prostor z hlediska požární prevence, zajišťovat všechny periodické revize dle příslušných předpisů.
- e) v případě, že nájemce nevyklidí nebytový prostor při skončení podnájmu, je pronajímatel oprávněn vyklidit jej a věci nacházející se v nebytovém prostoru uskladnit na náklady a nebezpečí nájemce; přesáhne-li doba uskladnění více jak 7 dnů, je oprávněn uskladněné věci na náklady nájemce zlikvidovat;
- f) pronajímatel je oprávněn požadovat v přiměřeném rozsahu přístup k předmětu nájmu za účelem kontroly v době přítomnosti nájemce.
- g) pronajímatel neodpovídá za škody na majetku vneseném nájemci i jakýmkoliv dalšími třetími osobami do pronajatých prostor.

6.2. Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel nenese odpovědnost za případné jakékoli poškození či odcizení majetku nájemce vneseného do pronajatých prostor či prostor souvisejících.

6.3. Pronajímatel souhlasí s umístěním reklamy – polepu na skleněných plochách výlohy a na ceduli umístěné na budově nad nebytovým prostorem.

VII.

Práva a povinnosti nájemce

7.1. Nájemce se zavazuje:

- a) umožnit pronajímateli nebo jím určenému subjektu v přiměřeném rozsahu a po předchozím oznámení termínu vstup do pronajatých prostor, prohlídky, opravy a údržbu pronajatých prostor,
- b) oznámit pronajímateli potřebu těch oprav, které má provádět pronajímatel. Při porušení této povinnosti odpovídá nájemce za škodu tím způsobenou a nemá nároky, které by

mu jinak příslušely pro nemožnost nebo omezenou možnost pronajaté prostory užívat pro vady, jež nebyly včas pronajímateli oznámeny,

- c) neprovádět na pronajatých prostorách žádné další stavební nebo instalační práce bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele,
- d) po skončení nájmu pronajatých prostor předat předmět nájmu ve stavu, v jakém je převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání,
- e) dodržovat předpisy požární ochrany,
- f) zabezpečit pronajaté prostory (zamykání),
- g) udržovat pořádek a čistotu v pronajatých prostorách,

7.2. Nájemce je povinen nahradit pronajímateli škodu způsobenou porušením kterékoli povinnosti uvedené v odstavci 7.1.

7.3. Nájemce odpovídá za škody vzniklé jeho zaviněním a porušením jeho povinností z této smlouvy.

VIII. Pojištění

8.1. Nájemce se zavazuje zabezpečit si v potřebném rozsahu pojištění a ochranu vlastního majetku.

IX. Ostatní ujednání

9.1. Smluvní strany nejsou odpovědný za důsledky nesplnění svých povinností řádně a včas, je-li příčinou takového nesplnění povinností vyšší moc, pokud strana neplní své povinnosti učinila vše potřebné pro to, aby vzniku vyšší moci zabránila. Povinností smluvní strany je upozornit druhou smluvní stranu na okolnosti vyšší moci, které mohou negativně ovlivnit plnění jejich smluvních povinností, a to natolik včas, aby pokud možno druhé smluvní straně nevznikla škoda. Pro účely této smlouvy se vyšší mocí rozumí živelné katastrofy, války, násilná povstání, teror, zásahy ze strany orgánů zákonodárné, výkonné a soudní moci, generální stávky postihující i jiné subjekty než pronajímatele a nájemce.

9.2. Smluvní strany označují smluvní dokumenty a veškeré údaje v nich uvedené, jakož i údaje z této smlouvy vyplývající za důvěrné. Nesmí tyto informace ani dokumenty poskytnout, zveřejnit či prozradit třetí osobě nebo je použít v rozporu s jejich účelem pro své potřeby bez předchozího souhlasu druhé smluvní strany. Toto neplatí pro povinnost nájemce zveřejnit smlouvu v registru smluv vedeném Ministerstvem vnitra ČR. Smluvní strany se dohodly, že cenová ujednání uvedená v této smlouvě mají povahu obchodního tajemství dle § 504 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, a jsou dle § 5 odst. 6 zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv, vyloučena z uveřejnění prostřednictvím registru smluv.“

9.3. Smluvní strany se zavazují se vzájemně bezodkladně informovat o skutečnostech, okolnostech či změnách, které by mohly mít vliv na plnění povinností stanovených touto smlouvou.

9.4. Nájemce pro účely efektivní komunikace s pronajímatelem a případně pro účely plnění smlouvy či svých zákonných povinností v nezbytném rozsahu shromažďuje a zpracovává

osobní údaje subjektů údajů uvedených v této smlouvě či se jinak podílejících na plnění této smlouvy. Osobní údaje jsou zpracovávány po dobu, po kterou tyto subjekty údajů plní role a úkoly související s touto smlouvou, a to v průběhu účinnosti této smlouvy a dobu nutnou pro vypořádání práv a povinností ze smlouvy a dále po dobu nutnou pro jejich uchování v souladu s příslušnými právními předpisy. Pronajímatel se zavazuje tyto subjekty údajů o zpracování informovat a předat jim informace v Zásadách zpracování osobních údajů pro dodavatele a další osoby dostupných na internetové adrese

<https://www.rbp213.cz/cs/ochrana-osobnich-udaju-gdpr/a-125/>

X.

Ustanovení přechodná a závěrečná

10.1. Ostatní práva a povinnosti v této smlouvě neupravené se řídí ustanovením zákona č. 89/2012 Sb., občanským zákoníkem v platném znění.

10.2. Je-li nebo stane-li se některé ustanovení této smlouvy neplatné či neúčinné, zůstávají ostatní ustanovení této smlouvy platná a účinná. Namísto neplatného či neúčinného ustanovení se použijí ustanovení obecně závazných právních předpisů upravujících otázku vzájemného vztahu smluvních stran. Strany se pak zavazují upravit svůj vztah přijetím jiného ustanovení, které svým výsledkem nejlépe odpovídá záměru ustanovení neplatného, resp. neúčinného.

10.3. Smlouva může být změněna pouze písemnými dodatky podepsanými oběma smluvními stranami.

10.4. Tato smlouva přechází na právní nástupce smluvních stran a smluvní strany se zavazují případné právní nástupce řádně a včas informovat o této smlouvě. Pronajímatel se zavazuje zajistit pro případ jakékoliv dispozice s vlastnickým právem k nemovitosti, na které se nacházejí předmětné prostory, a taktéž s vlastnickým právem k součásti nemovitosti (dům č.p. 1367), převzetí všech práv a povinností z této smlouvy o nájmu nebytového prostoru nabyvatelem (novým vlastníkem nemovitosti).

10.5. V případě skončení nájmu se neuzijí ustanovení Občanského zákoníku o skončení nájmu bytu na dobu určitou dle § 2311 Občanského zákoníku.

10.6. Smlouva je vyhotovena ve 2 stejnopisech, z nichž každý má platnost originálu. Každá smluvní strana obdrží jedno vyhotovení.

10.7. Smluvní strany prohlašují, že si smlouvu řádně přečetly, jejímu obsahu porozuměly, že byla sepsána na základě jejich svobodné vůle, což potvrzují svými podpisy.

V Olomouci dne _____ 2020

Pronajímatel



Nájemce
Ing. Antonín Klimša, MBA
výkonný ředitel

Příloha č. I. - Rozpis záloh

k nájemní smlouvě uzavřené dne _____ 2020 mezi

Pronajímatelem: obchodní společností Bartoň a Partner s.r.o. se sídlem Olomouc, Chválkovice 580, PSČ 779 00, IČ: 26810093

a

Nájemcem: obchodní společností RBP, zdravotní pojišťovna se sídlem Michálkovická 967/108, Slezská Ostrava, 710 00, Ostrava, IČ: 47673036

tel.: [REDACTED]

Výpočtový list		Úhrady za užívání nebytového prostoru č. 103, Čajkovského 1367, Olomouc 779 00	
Složka	Úhrada		
Záloha na služby + Zálohově hrazený příspěvek na správu 1367/103	[REDACTED]		
Elektrická energie	[REDACTED]		
Celkem k úhradě měsíčně	[REDACTED]		

V Olomouci, dne _____ 2020

Pronajímatel

[REDACTED]

Nájemce
Ing. Antonín Klimša, MBA
výkonný ředitel