

NÁJEMNÍ SMLOUVA

uzavřená ve smyslu zákona č. 116/90 Sb. v platném znění,
mezi níže uvedenými smluvními stranami:

1. Pronajímatel: **MEPHACENTRUM, a. s.**
sídlem: Opavská 962/39, 708 68 Ostrava-Poruba
jednatel: Ing. Jiří Fousek - výkonný ředitel
IČ: 25860836
DIČ: CZ25860836
zápis do OR u KS Ostrava, oddíl B, vložka 2358
Banka: ČS a.s., č. ú.: [REDACTED]
2. Nájemce: **Česká průmyslová zdravotní pojišťovna**
sídlem: Jeremenkova 11, 703 00 Ostrava – Vítkovice
jednatel: JUDr. Petr Vaněk, Ph.D. - generální ředitel
IČ: 47672234
DIČ: CZ47672234
zápis do OR u KS Ostrava, oddíl AXIV, vložka 545
Banka: ČSOB a.s., č. ú.: [REDACTED]

I.

Předmět smlouvy a účel nájmu

1. Pronajímatel je výlučným vlastníkem celé nemovitosti č.p. 962 nacházející se v Ostravě-Porubě, Opavská 39. Pronajímatel prohlašuje, že na nemovitosti jako celku nevázne žádný druh právní povinnosti, který by znemožňoval uzavření této nájemní smlouvy.
2. Pronajímatel touto nájemní smlouvou přenechává nájemci do užívání nebytové prostory v přízemí (1.NP) hlavní budovy - místnosti o ploše 51 m². V rámci pronájmu nebytových prostor je nájemce oprávněn užívat společné prostory a sociální zařízení pro své zaměstnance i klienty, ne však k reklamním účelům.
3. Pronajímatel touto nájemní smlouvou přenechává nájemci do užívání světelný reklamní panel o velikosti š x v: 1,0 x 1,1 m.
4. Předmětné prostory i panel jsou nájemci pronajímány za účelem provozování kanceláře expozitury zdravotní pojišťovny v Ostravě - Porubě.

II.

Délka nájemního vztahu

1. Nájemní vztah se uzavírá od 1.08.2011 na dobu neurčitou s 3měsíční výpovědní lhůtou.

III.

Nájemné a způsob platby

1. Cena nájmu místnosti je smluvní a činí 3.250,- Kč/m²/rok, což činí měsíčně **13.813,- Kč**. Nájemné bude osvobozeno od DPH dle §56 zákona č. 235/2004 Sb. o DPH, v platném znění.
2. V ceně nájmu nejsou zahrnuty náklady na nakupované služby - el.energie, teplo, vodné a stočné, odvoz odpadu a úklid, které budou hrazeny dle přílohy č.1 této smlouvy na základě faktury vystavené pronajímatelem. K ceně jednotlivých energií bude připočteno příslušné DPH za použití sazby a ve výši dle aktuálně platných předpisů.
3. Cena nájmu reklamního panelu je smluvní a činí 11.000 Kč/rok, což činí měsíčně **917 Kč**. K nájemnému za panel bude připočteno příslušné DPH za použití sazby a ve výši dle aktuálně platných předpisů.
4. Oboje nájemné je splatné vždy měsíčně na základě faktury/daňového dokladu vystaveného pronajímatelem nejpozději do 7 dne kalendářního měsíce, za který je nájemné placeno a ve lhůtě splatnosti.
5. Poplatky za připojení k internetu budou účtovány zvlášť na základě smlouvy o pronájmu internetového připojení, bude-li.
6. Poplatky za telefonní linky a telefonní hovory budou účtovány zvlášť na základě smlouvy o pronájmu telefonní linky, bude-li.
7. Nájemce je povinen zaplatit také ztrátu na nájemném, která je vyvolaná inflací. Smluvní strany se dohodly, že pro zjištění výše inflace bude použit oficiální koeficient Českého statistického úřadu. Toto ustanovení platí od 1. 1. 2012. Nová výše nájemného bude nájemci sdělena min. 30 dnů před první platbou nové výše nájemného.
8. Nájemce je rovněž povinen zaplatit také navýšení cen nakupovaných energií a služeb dle nových cen dodavatelů těchto komodit. Případné navýšení bude nájemci sděleno vydáním nové přílohy č.1. Toto ustanovení platí od 01.01.2012.
9. Pro případ prodlení s jakoukoli výše uvedenou platbou je pronajímatel oprávněn vyžadovat úrok z prodlení ve výši 0,10 % denně z dlužné částky.
10. Odmítnutí uzavřít dodatek s novou cenou nájmu zohledňující inflaci, nebo prodlení s placením delší než 30 dnů je bráno jako hrubé porušení ustanovení této smlouvy a opravňuje pronajímatele k okamžitému odstoupení od nájemní smlouvy bez náhrady; vyjma případů prokazatelně nezaviněných nájemcem.

IV.

Ostatní ujednání

1. Nájemce je povinen hradit sám na vlastní účet náklady spojené s úpravou pronajatých prostor pro svůj druh podnikání a s obvyklým udržováním pronajatých prostor. K potřebným úpravám má souhlas pronajímatele.

2. Nájemce je povinen užívat pronajatou část nemovitostí v souladu s touto smlouvou. Pokud dojde prokazatelným zaviněním nájemce ke škodám na majetku pronajímatele, je nájemce povinen tyto škody nahradit.
3. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli kontrolu pronajatých prostor na základě předem ohlášeného termínu kontroly, jakož i provádění nutných oprav, je-li to potřebné.
4. Nájemce je povinen informovat pronajímatele o všech skutečnostech, které by mohly mít vliv na bezpečnost nemovitosti, a na veškerá zjištění nebezpečí a závady, které by mohly vést ke vzniku škody pronajímateli.
5. Nájemce se zavazuje zdržet se všech jednání, která by rušila výkon vlastnických, nájemních a ostatních práv v objektu, v němž se nacházejí pronajaté místnosti.
6. Nájemce je povinen dodržovat veškeré bezpečnostní, protipožární a hygienické předpisy.
7. Nájemce není oprávněn přenechat pronajatý prostor do podnájmu jinému.
8. Pronajímatel je povinen zajistit nájemci řádný a nerušený výkon nájemních práv po dobu trvání nájemního vztahu, zejména užívání nebytových prostor ve způsobilém stavebně technickém stavu pro tuto činnost.
9. Pronajímatel zajistil pojištění celého objektu na své náklady podle obecných kritérií. Pojištění věcí vnesených je věcí nájemce.
10. Pronajímatel má právo, aby jedny klíče od pronajímaného nebytového prostoru byly mu v zapečetěné obálce předány a uloženy pro případ havarijní situace. V případě použití klíčů ze strany pronajímatele bude o tomto pořízen zápis podepsaný oběma smluvními stranami.
11. Pronajímatel je povinen předat nájemci ke dni účinnosti této smlouvy pronajaté místnosti ke smlouvenému užívání a umožnit nájemci po dobu trvání této smlouvy pronajaté místnosti nerušeně užívat.
12. Pronajímatel se zavazuje umožnit v provozní době pronajímatele nájemci a jeho klientům přístup do pronajatých prostor.

V.

Řešení sporů

1. Strany této smlouvy se zavazují, že veškeré spory vyplývající z realizace, výkladu nebo ukončení této smlouvy (dále jen spory) budou řešit smírnou cestou, dohodou.
2. Smluvní strany se výslovně dohodly, že veškeré majetkové spory, které by v budoucnu vznikly z této smlouvy, jakož i spory, které vzniknou v souvislosti s touto smlouvou včetně její platnosti, výkladu, realizace či ukončení, práv z tohoto právního vztahu přímo vznikajících, otázek právní platnosti tohoto právního vztahu, jakož i otázek práv s těmito právy souvisejícími, a to i v případě, že tato smlouva bude neplatná, zrušena nebo od ní bude odstoupeno (dále jen spory) a **tyto spory se nepodaří vyřešit smírnou cestou**, budou rozhodovány dle pravomoci obecných soudů.
3. V souladu s ustanovením § 19 odst. 1 zákona č. 216/1994 Sb., se pro účely doručování písemností v rámci smluvního vztahu dohodly, že doručování se provádí na adresu

sídla/místa podnikání stran, jak je uvedeno v záhlaví této smlouvy. V případě změny adresy sídla/místa podnikání jsou účastníci povinni tuto změnu prokazatelným způsobem písemně oznámit druhé smluvní straně. V případě, že adresát písemnosti nebyl zastižen, písemnost se uloží u subjektu provádějícího přepravu a adresát se vhodným způsobem vyzve, aby si písemnost vyzvedl. Nevyzvedne-li si adresát písemnost do deseti dnů od uložení, považuje se poslední den této lhůty za den doručení, i když se adresát o uložení nedozvěděl.

VI.

Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu smluvních stran a účinnosti dnem 1.08.2011.
2. Nedílnou součástí nájemní smlouvy je příloha č.1 s cenami energií a služeb.
3. Dnem účinnosti této smlouvy končí platnost předchozí nájemní smlouvy ze dne 18.12.2002 včetně všech jejích dodatků.
4. Smlouvu lze měnit jen písemnými dodatky podepsanými zástupci obou smluvních stran.
5. Tato smlouva se vyhotovuje ve dvou provedeních, z nichž jedno obdrží nájemce a jedno pronajímatel
6. Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva byla uzavřena jako projev jejich pravé, vážné a svobodné vůle a dále prohlašují, že nebyla uzavřena v tísní, ani za nápadně nevýhodných podmínek, což stvrzují svými podpisy.

V Ostravě dne 19.07.2011

Česká průmyslová zdravotní pojišťovna
Jeremenkova 11
703 00 Ostrava-Vítkovice 21



pronajímatel
Mepha centrum a.s. 4
Opavská 39/962
708 68 Ostrava-Poruba
 Mepha
CENTRUM
IČO: 25860836
DIČ: CZ25860836



nájemce

**Příloha č. 1
ke smlouvě o nájmu nebytových prostor
pro rok 2011**

V souladu s nájemní smlouvou kapitolou III., odst.2 provádíme úpravy cen služeb pro rok 2011 takto:

Celkem služby

	Cena bez DPH	DPH 10%	DPH 20%	Celkem
El. Energie	1353,87		270,77	1624,64 Kč
Teplo	2946,34	294,63		3240,97 Kč
Vodné-stočné	351,20	35,12		386,32 Kč
Odpady	160,00		32,00	192,00 Kč
Úklid	1696,50		339,30	2035,80 Kč
Měsíčně celkem za služby				7479,74 Kč

Ceny energií platné pro firmy a použité v této příloze č.1:

Elektrická energie	Kč/kWh	4,80
Vodné-stočné	Kč/m ³	56,70
Teplo	Kč/GJ	506,61

Příloha č.1 platí od data vydání do vydání nové přílohy č.1.

V Ostravě dne 28.2.2011

Ing. Jiří Fousek
výkonný ředitel


Mepha
CENTRUM

MephaCentrum a.s. 4
Opavská 39/962
708 68 Ostrava - Poruba
ICO: 25860836
DIČ: CZ25860836

Pozn.:

Položky s hodnotou 0,0 jsou buď samostatně měřeny, nebo nejsou poskytovány.
Samostatně měřené položky budou zúčtovány v 6měsíčním intervalu.