

Smlouva o nájmu prostor sloužících podnikání, uzavřená dle zák. č. 89/2012 Sb., mezi těmito smluvními stranami

Smluvní strany:

1. **OIN Development a.s.** se sídlem Olomouc, Město, Šemberova 66/9, PSČ 772 00, IČO: 47676213, zaps. v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě, oddíl B, vložka 788, zastoupena Ing. Richardem Benýškem, členem představenstva (dále jen „Pronajímatel“)

a

2. **Česká průmyslová zdravotní pojišťovna** se sídlem Ostrava – Vítkovice, Jeremenkova 161/11, PSČ 703 00, IČO: 476 72 234, zaps. ve veřejném rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě, oddíl AXIV, vložka 545, zastoupena JUDr. Petrem Vaňkem, Ph.D., generálním ředitelem (dále jen „Nájemce“)

Preambule

Pronajímatel je mimo jiné výlučným vlastníkem pozemku parc.č. st. 114/1, v části obce Nový Jičín - město, k.ú. Nový Jičín – město, obec Nový Jičín, okres Nový Jičín, jehož součástí je na něm stojící budova – stavba občanského vybavení na ulici Masarykovo náměstí, č.p. 19 (dále jen „Budova“), když je tato nemovitost zapsána na listu vlastnictví č. 130 výpisu z katastru nemovitostí vedeného Katastrálním úřadem pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Nový Jičín pro katastrální území Nový Jičín – město, obec Nový Jičín.

Nájemce pro svou činnost potřebuje prostory sloužící podnikání, a proto se obě strany dohodly na uzavření této Smlouvy o nájmu prostor sloužících podnikání:

Článek I. Předmět a účel nájmu

- 1) Smluvní strany se dohodly na tom, že Pronajímatel přenechává Nájemci k dočasnému užívání tyto prostory sloužící podnikání, nacházející se v Budově:

v 2. NP	
místnost č.	o výměře (m ²)
• 202	27,48 m ²
• 203	49,65 m ²
CELKEM	77,13 m²

Smluvní strany se dohodly na tom, že Nájemce přijímá prostory sloužící podnikání, specifikované v tomto čl. I. odst. 1 této smlouvy (dále také jen „předmět nájmu“), k dočasnému užívání za účelem stanoveným níže v textu této smlouvy a zavazuje se hradit Pronajímateli řádně a včas sjednané nájemné a sjednanou úplatu za služby spojené s nájmem.

Za účelem zabezpečení přístupu k předmětu nájmu může Nájemce užívat tyto společné prostory Budovy: vchody, společná schodiště, výtah, společné chodby. Součástí Smlouvy je situační plánec, který tvoří nedílnou přílohu (Příloha č. 1) této Smlouvy.

- 2) Účelem tohoto nájmu je zajištění předmětu nájmu pro Nájemcovu činnost sjednanou v této Smlouvě a jen k tomuto účelu může být předmět nájmu Nájemcem používán. Nájemce bude předmět nájmu využívat výhradně k následujícím činnostem: provozování veřejného zdravotního pojištění.
- 3) Nájemce se zavazuje, že předmět nájmu bude užívat přiměřeně jeho povaze a v souladu s jeho stavebním určením a nesmí při tom docházet k jeho poškození nebo nepřiměřenému opotřebení. Předmět nájmu nebude užívat k výrobě, manipulaci a skladování výbušnin,

prudce hořlavých materiálů, jedů, drog a dalším činnostem, které ohrožují nebo negativně působí na životní prostředí, zejm. prašností, hlukem nebo exhalacemi, nebo představují vysoké či zvýšené požární nebezpečí ve smyslu zákona.

Článek II. Doba nájmu

- 1) Nájem se sjednává **na dobu neurčitou** a počne běžet dnem **1.6. 2015 v 00.00 hod.** (dále jen Počátek nájmu).
- 2) O předání a převzetí předmětu nájmu vyhotoví Pronajímatel zápis, ve kterém Nájemce písemně potvrdí, že se seznámil se stavem předmětu nájmu jeho obhlídkou před podpisem této Smlouvy a že převzal klíče (či jiné prostředky) k uzamčení vstupů do předmětu nájmu. V zápise se případně uvede soupis drobných vad, které nebrání užívání a které je třeba odstranit s uvedením lhůty k jejich odstranění.
Nepotvrdí-li Nájemce písemně v zápisu shodu stavu předmětu nájmu či převzetí klíčů nebo nepotvrdí-li převzetí (např. pro vady většího rozsahu, pro které není možné užívat předmět nájmu, závady, vady a nedodělky po úpravách dále též závady), bude to považováno za to, že Nájemce předmět nájmu odmítá převzít k užívání.
Nedojde-li k převzetí nebo nebude-li dosaženo shody, zda se jedná o drobné závady, které je možno odstranit neprodleně, nebo o závady či jiné vady, pro které není možno předmět nájmu převzít, obě strany jsou oprávněny potvrdit nepřevzetí s výslovným uvedením a popisem všech závad či důvodů, pro které nedošlo k předání a k převzetí předmětu nájmu.

Článek III. Nájemné

- 1) Celkové nájemné za pronajatý předmět nájmu činí **115.644,- Kč bez DPH** (slovy: **jednostopatnáctisícšestsetčtyřicetčtyři** koruny české) za kalendářní rok.

Nájemné je dle obecně závazných právních předpisů osvobozeno od DPH.

Nájemce výslovně prohlašuje, že ke dni uzavření této smlouvy není plátcem DPH.

- 2) Nájemné bude placeno měsíčně ve výši **9.637,- Kč bez DPH**. Nájemné bude placeno na základě faktury (daňového dokladu) vystavené Pronajímatelem, s datem zdanitelného plnění první den příslušného kalendářního měsíce, se splatností 14 kalendářních dnů od doručení, na účet určený Pronajímatelem. V případě prodlení Nájemce s úhradou nájemného se sjednává úrok z prodlení ve výši 0,05% z dlužné částky za každý den prodlení.

Smluvní strany si dále výslovně ujednávají, že v případě, že se Nájemce stane kdykoli v průběhu trvání nájemního vztahu založeného touto smlouvou plátcem DPH, bude sjednané nájemné Pronajímatelem automaticky navýšeno o příslušnou sazbu DPH, a to počínaje měsícem následujícím po měsíci, v němž se Nájemce stane plátcem DPH. Nájemce se zavazuje, že bude Pronajímatele informovat o svém případném plátcovství DPH nejpozději do 5 dnů od své registrace k dani.

- 3) Pronajímatel může každoročně od 1.1.2016 s účinností na období od 1. února upravit výši nájemného uvedenou v odst. 1) tohoto článku, a to v závislosti míry inflace vyjádřené přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen, písemným oznámením Nájemci (zaokrouhleně na celé stokoruny nahoru). Upravená výše nájemného pak, nebude-li později znovu upravena postupem podle tohoto ujednání, platí až do konce nájmu. Rozdíl mezi výši měsíčních splátek nájemného na období od 1. února roku, v němž Pronajímatel uplatnil úpravu výše nájemného, případně zaplacenými před doručením oznámení, a výši měsíčních splátek odpovídající upravené výši nájemného, je splatný samostatně po doručení oznámení v nejbližším následujícím řádném termínu splatnosti nájemného.
- 4) Výše nájemného byla smluvena s ohledem na daňové zatížení Pronajímatele daní ze staveb a daní z pozemků podle zák. č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitostí, ve znění platném ke dni podpisu této Smlouvy, a daňového zatížení Pronajímatele daní z přidané hodnoty podle zák.

č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění platném ke dni uzavření této Smlouvy. Pokud by se daňové zatížení Pronajímatele spojené s plněním této Smlouvy nebo s předmětem nájmu podle této Smlouvy zvýšilo (i v důsledku jiných daní), zvýší se smluvené roční nájemné odpovídajícím způsobem o navýšení daňového zatížení, a to od účinnosti navýšení daňového zatížení. Upravenou výši nájemného Pronajímatel uplatňuje písemným oznámením Nájemci. Rozdíl mezi výší měsíčních splátek nájemného na období od účinnosti navýšení daňového zatížení zaplacenými před doručením oznámení a výší měsíčních splátek odpovídající upravené výši nájemného, je splatný samostatně po doručení oznámení v nejbližším následujícím řádném termínu splatnosti nájemného.

- 5) Skončí-li nájem předčasně v průběhu kalendářního měsíce z viny Nájemce např. podle odst. 2) článku X. této Smlouvy, náleží Pronajímateli celá měsíční splátka nájemného (na úhrady ztráty za předčasně skončený nájem, na úhradu většího opotřebení a na opravy), pokud se obě strany nedohodnou jinak.
- 6) Nájemce se zavazuje uhradit Pronajímateli **kauci ve výši 10.000,- Kč nejpozději k datu převzetí pronajatých prostor** na účet Pronajímatele vedený u Komerční banky, a. s., pobočka Olomouc, číslo účtu [REDAKCE]. Zaplacení kauce se v tomto případě považuje za formu zástavního práva a nepovažuje se za zaplacení zálohy. Nejedná se tedy o zdanitelné plnění ve vztahu k DPH.
- 7) Nájemce bere na vědomí, že Pronajímatel bude po skončení nájmu schopen řádně vyúčtovat složenou jistotu až poté, co Pronajímatel získá od dodavatelů služeb a energií jednotlivá roční vyúčtování. V této souvislosti Pronajímatel upozorňuje, že předmětná roční vyúčtování jsou jednotlivými dodavateli služeb a energií poskytována zpravidla tím způsobem, že vyúčtování za předcházející kalendářní rok je vyhotoveno a Pronajímateli předáno v průběhu následujícího kalendářního roku. Nájemce tímto výslovně souhlasí s tím, že mu bude nevyčerpaná část jistoty vrácena až poté, co ji bude Pronajímatel schopen na základě jednotlivých ročních vyúčtování od dodavatelů řádně vyúčtovat, tedy až v průběhu kalendářního roku, který bude následovat po kalendářním roce, v němž dojde k ukončení nájmu, nejpozději však do 30 dnů od obdržení vyúčtování od dodavatelů. Pronajímatel a Nájemce si tímto výslovně dohodli, že Nájemci nevzniká právo na jakékoliv úroky z jistoty.

Článek IV.

Služby poskytované s užíváním předmětu nájmu

- 1) Jako služby, jejichž poskytování je s užíváním předmětu nájmu spojeno, bude Pronajímatel Nájemci zabezpečovat:
 - dodávku elektrické energie
 - dodávku plynu pro vytápění a ohřev TV
 - dodávku studené vody a odvod odpadních vod
 - odvod srážkových vod
 - úklid společných prostor
- 2) Telekomunikační služby si bude Nájemce zajišťovat sám, svým vlastním nákladem. K zajištění telekomunikačních služeb může Nájemce užívat telefonní ústřednu, kabelové rozvody v Budově a telekomunikační přípojné kabely Budovy za úplatu.
- 3) Úklidové služby v předmětu nájmu a likvidaci komunálního odpadu si bude Nájemce zajišťovat sám, svým vlastním nákladem. Nájemce se zavazuje vyvázet veškerý odpad mimo Budovu a její okolí do míst k jeho uložení určených.
- 4) Za poskytování služeb v souvislosti s užíváním předmětu nájmu bude Nájemce platit Pronajímateli měsíčně zálohu na služby (dále též „záloha“). K zálohám za poskytované služby bude připočítána DPH ve výši stanovené platnými právními předpisy. Daňový doklad ve smyslu zvláštního zákona vystaví Pronajímatel do 15 dnů ode dne uskutečnění zdanitelného plnění.

- 5) Přehled záloh za poskytované služby včetně zařazení do sazby DPH k poskytovaným službám je uveden v Příloze č. 2, která bude aktualizována v případě změny cen dodávaných energií a médií. Pro vyloučení pochybností smluvní strany konstatují, že Pronajímatel není držitelem licence na obchodování s elektřinou.
- 6) Záloha je splatná ve stejných lhůtách a stejným způsobem jako splátky nájemného.
- 7) Skončí-li nebo počne-li nájem v průběhu kalendářního měsíce, náleží Pronajímateli pouze poměrná část zálohy.
- 8) Písemné vyúčtování nákladů spojených se zajišťováním služeb vystaví Pronajímatel Nájemci do 15 dnů od uskutečnění zdanitelného plnění, v souladu se zákonem o dani z příjmu a v souladu se zákonem o DPH. Nájemce bude náklady na poskytování služeb poskytovaných Pronajímatelem uhrazovat dle poměrné části nákladů, která se určí poměrem Nájemcem pronajaté plochy (dle čl. I. odst 1) k součtu celkové pronajaté plochy v Budově. Případný nedoplatek, uhradí Nájemce do 14 dnů od doručení vyúčtování a faktury na účet Pronajímatele, na který jsou splatné zálohy na služby. Případný přeplatek vrátí Pronajímatel do 14 dnů po předání či odeslání vyúčtování Nájemci na jeho účet.
- 9) Nezaplatí-li Nájemce řádně a včas smluvené zálohy nebo vyúčtovanou náhradu nákladů, náleží Pronajímateli úrok z prodlení ve výši 0,05% za každý den prodlení.

Článek V.

Udržování prostor ve stavu způsobilém ke smluvenému užívání

- 1) Pronajímatel se zavazuje udržovat předmět nájmu v takovém stavu, aby mohl sloužit sjednanému účelu, a dále se zavazuje Nájemci zajistit nerušené užívání předmětu nájmu po dobu nájmu.
- 2) Nájemce je povinen zajišťovat a hradit náklady spojené s obvyklým udržováním předmětu nájmu, přičemž za takové obvyklé udržování se pro účely této Smlouvy považuje např. malování, opravy omítek, čištění podlahových krytin, obkladů stěn, dveří a oken, včetně všech rámu, výplní a skel i vnitřních. Smluvní strany se dohodly, že za běžnou opravu se považuje oprava v hodnotě do 2.000,- Kč s tím, že od roku 2016 se bude tato částka zvyšovat o částku odpovídající míře inflace vyhlášené v příslušném kalendářním roce Českým statistickým úřadem za předchozí kalendářní rok.
Neprovede-li Nájemce přes písemnou výzvu Pronajímatele ani do 1 měsíce od doručení výzvy práce nutné k provedení obvyklého udržování, může jejich provedení Pronajímatel zajistit sám, a to na náklady Nájemce. Tyto náklady budou Nájemci vyúčtovány samostatným daňovým dokladem.
- 3) Nájemce se před uzavřením této Smlouvy seznámil obhlídkou se stavem pronajatých prostor a potvrzuje, že předmět nájmu je způsobilý ke smluvenému užívání. Dále Nájemce prohlašuje, že umístění předmětu nájmu a jeho tvar se shoduje s umístěním a tvarem prostor označených v příloze č. 1 této Smlouvy, takže případná odchylka jejich výměry od výměr uvedených v odst. 1) článku I. této Smlouvy nebude mít vliv na výši nájemného.
- 4) Nájemce se před uzavřením této Smlouvy seznámil s dokumentací požární ochrany Budovy a se zvláštními pravidly, která je třeba při užívání předmětu nájmu zachovávat. Protokol o tomto seznámení bude obsahovat seznam všech předložených dokumentů, datum a podpisy oprávněných osob ze strany Pronajímatele i Nájemce. Nájemce dále prohlašuje, že jeho činnost vyplývající z výpisu z obchodního rejstříku je, dle příslušných právních předpisů upravujících oblast požární ochrany, zařazena do kategorie bez zvýšeného požárního nebezpečí. Dále prohlašuje, že si na žádost Pronajímatele nejpozději do 5 dnů od převzetí pronajatých prostor vybaví své pronajaté prostory hasicím přístrojem, splňujícím všechny náležitosti pro použití, a dále že bude provádět preventivní požární kontroly svých pronajatých prostor svou osobou způsobilou k výkonu této činnosti, a to ve lhůtě 1 x za kalendářní čtvrtletí, a kopii zápisu o provedených preventivních požárních kontrolách svých pronajatých prostor předloží vždy bezodkladně pronajímateli. Dále je Nájemce povinen strpět preventivní požární kontroly prováděné Pronajímatelem, resp. jeho stanovenými a oprávněnými zaměstnanci, a

další opatření Pronajímatele, vyplývající z příslušných právních předpisů, které upravují oblast požární ochrany, zejména zákona č. 133/1985 Sb., a vyhlášky č. 246/2001 Sb., vyhláška o požární prevenci, obojí ve znění novel a aktualizací.

Článek VI. Stavební úpravy

Stavební úpravy, rekonstrukce, modernizace a stavební adaptace předmětu nájmu, instalace a úpravy rozvodů inženýrských sítí, EZS, EPS, vstupních a kamerových systémů, počítačových sítí, anténních systémů, vestavěných a přistavěných skříní, lepených podlahových krytin, reklamních označení a zařízení (dále jen „stavební úpravy“) může Nájemce provádět jen na základě předchozí písemné dohody s Pronajímatelem, jejímž obsahem bude i ujednání o vyhotovení projektové (zejm. výkresové) dokumentace skutečného provedení stavebních úprav a jejím předání Pronajímateli a o vypořádání vynaložených nákladů. Bez takových ujednání není dohoda platná a takto neplatná dohoda není ani souhlasem Pronajímatele s provedenými stavebními úpravami. Dohodnuté úpravy, které jsou z hlediska účetnictví Nájemce považovány za investiční akce si Nájemce bude odepisovat ve svém vlastním účetnictví dle příslušných právních předpisů a Pronajímatel současně prohlašuje, že si o hodnotu takto vynaložených investic ze strany Nájemce, nezvyší hodnotu vlastní nemovitosti.

Článek VII. Další podmínky nájmu

- 1) Nájemce je povinen předmět nájmu řádně užívat, zejm. jej řádně vytápět (tj. vytápění obvyklé za dané situace a podmínek) a větrat a nerušit přitom jejich vytápění nadměrným větráním (větráním nad rozsah občerstvení vzduchu), jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.
- 2) Pronajímatel v přiměřené lhůtě Nájemce seznámí s rozsahem zamýšlených oprav k zajištění a zabezpečení způsobilého užívání, které hodlá provést v předmětu nájmu. Nájemce je povinen snášet z toho plynoucí omezení v užívání předmětu nájmu bez nároku na slevu z nájemného.
- 3) K zajištění ochrany majetku a zdraví v Budově uloží Nájemce u Pronajímatele při převzetí předmětu nájmu na Počátku nájmu náhradní klíče od předmětu nájmu. Proti zneužití náhradních klíčů je Nájemce před uložením zapečetí v obálce. Nájemce je oprávněn kontrolovat stav pečeti náhradních klíčů. Tyto náhradní klíče lze použít pouze v případě nezbytné potřeby při ochraně majetku a zdraví (zejm. havárie a živelné katastrofy). O případném použití náhradních klíčů je Pronajímatel povinen Nájemce informovat předem, popřípadě neprodleně po použití těchto klíčů.
- 4) Nájemce je povinen umožnit Pronajímateli na jeho žádost vstup do předmětu nájmu a jeho prohlídku, zejména za účelem kontroly dodržování podmínek této Smlouvy, provádění údržby a oprav nebo provádění kontroly instalovaných inženýrských sítí, jakož i prohlídky prostor zájemci o jejich další pronájem nebo o koupi celé Budovy. V případě, že Nájemce neumožní Pronajímateli vstup a prohlídku ani do 3 dnů od doručení druhé žádosti Pronajímatele o vstup a prohlídku, je Pronajímatel oprávněn otevřít předmět nájmu za použití náhradních klíčů a provést prohlídku předmětu nájmu bez přítomnosti Nájemce.
- 5) Za organizaci a zajištění požární ochrany, bezpečnosti a ochrany zdraví při práci, ochrany životního prostředí a hygieny v souladu s platnými předpisy v souvislosti s činností v předmětu nájmu odpovídá Nájemce. Pronajímatel je oprávněn kontrolovat dodržování platných předpisů v předmětu nájmu.
- 6) Nájemce se zavazuje, že on, jeho zaměstnanci a obchodní partneři budou dodržovat zákaz kouření ve všech prostorách Budovy, s výjimkou míst k tomu vyhrazených a označených tak Pronajímatelem.
- 7) Nájemce se zavazuje, že nebude bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele na vnější plášť Budovy, na okna, za okna ani před okna vyvěšovat jakékoliv oznámení, značky, vývěsky a pod. Nájemce se dále zavazuje, že nebude bez písemného souhlasu Pronajímatele vykládat ani nakládat vozidla ani předávat ani doručovat zboží, obaly a odpad v souvislosti

s užíváním předmětu nájmu jinak než za použití vchodů, vjezdů, chodeb a prostor určených k tomu Pronajímatelem.

- 8) Nájemce se zavazuje, že bude odpad pro jeho sběr a odvoz třídít ve smyslu platných právních předpisů.
- 9) Pronajímatel umožní Nájemci i jeho návštěvám přístup do Budovy a ke vstupu do předmětu nájmu každodenně bez časového omezení.
- 10) Pronajímatel na písemnou žádost a na náklady Nájemce umístí na viditelném místě v prostoru u hlavního vchodu do Budovy, u vchodu do předmětu nájmu vhodné označení firmy Nájemce.
- 11) Smluvní strany se dále dohodly, že nárok na případnou slevu z nájemného musí Nájemce uplatnit u Pronajímatele v písemné formě bez zbytečného odkladu. Nárok na slevu zanikne, pokud nebude uplatněn u Pronajímatele do šesti měsíců ode dne, kdy došlo ke skutečnostem zakládajících tento nárok.
- 12) V průběhu užívání předmětu nájmu je Nájemce povinen na vlastní náklady pravidelně zajišťovat revize vnitřních instalací dle platných předpisů. Nájemce odpovídá také za organizaci a zajištění požární ochrany, bezpečnosti a ochrany zdraví při práci, ochrany životního prostředí a hygieny v souladu s platnými předpisy v předmětu nájmu.

Článek VIII.

Sankce za porušení závazků Nájemcem

- 1) Neuhradí-li Nájemce řádně a včas splatné nájemné, zálohu na služby či jinou platbu, která má původ v této Smlouvě, zaplatí Nájemce Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý den prodlení.
- 2) Zaplacením se podle této Smlouvy rozumí připsání příslušné částky na bankovní účet příjemce platby.
- 3) Nepředá-li Nájemce při skončení nájmu předmět nájmu včas a řádně vyklizený, zaplatí Nájemce Pronajímateli za každý započatý měsíc prodlení s předáním smluvní pokutu ve výši 1/12 (slovy jedna dvanáctina) ročního nájemného sjednaného na období, v němž nájem skončil. Nebude-li na období, sjednáno roční nájemné, použije se pro výpočet této pokuty roční nájemné uvedené podle odst. 1 článku III. této Smlouvy.
- 4) Za porušení závazku uvedeného v čl. VI. (stavební úpravy) a v čl. I odst. 2 (užívání k jiným účelům) se sjednává smluvní pokuta ve výši 1/4 (slovy jedna čtvrtina) ročního nájemného sjednaného na období, v němž došlo k porušení závazku. Nebude-li na období, sjednáno roční nájemné, použije se pro výpočet této pokuty roční nájemné uvedené podle odst. 1 článku III. této smlouvy. Za porušení závazků uvedených v čl. VII. a ostatních neplatebních závazků Nájemcem, se sjednává smluvní pokuta ve stejné výši.
- 5) Zanikne-li nájemní vztah založený touto Smlouvou naplněním některé z rozvazovacích podmínek uvedených v odst. 4) písm. a) článku X. této Smlouvy, zaplatí Nájemce Pronajímateli smluvní pokutu ve výši odpovídající trojnásobku měsíční výše nájemného uvedené v odst. 2) článku III. této Smlouvy. Na zaplacení této pokuty si Pronajímatel může ponechat nájemné zaplacené Nájemcem do doby zániku této Smlouvy.
- 6) Nájemce je povinen smluvní pokutu zaplatit do 10 dnů od doručení výzvy k zaplacení na účet Pronajímatele ve výzvě uvedený.
- 7) Pronajímatel může na Nájemci požadovat náhradu škody způsobené porušením jeho povinností, na kterou se vztahuje smluvní pokuta, a to i náhrady škody přesahující smluvní pokutu.

Článek IX. Doručování

Smluvní strany se dohodly na tomto způsobu doručování písemností. Písemnosti budou zasílány Pronajímateli na adresu: Šemberova 66/9, Olomouc, PSČ 772 00, tel. [REDACTED] a Nájemci na adresu: Jeremenkova 161/11, Ostrava - Vítkovice, PSČ 703 00, vedoucí provozního oddělení Morava, email: [REDACTED] nebo na takovou adresu, která bude příslušnou stranou písemně oznámena druhé straně. V případě, že se písemnost vrátí jako nedoručitelná, považuje se za doručenu dnem následujícím po dni, kdy byla takto vrácena.

Článek X. Ukončení nájemního vztahu

- 1) Tuto Smlouvu je možno ukončit kdykoli dohodou smluvních stran nebo výpovědí. Výpovědní doba jsou tři měsíce a počítá se od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.
- 2) Pronajímatel může tuto nájemní Smlouvu také ukončit výpovědí s desetidenní výpovědní dobou v případě že:
 - a) Nájemce užívá předmět nájmu v rozporu s touto Smlouvou,
 - b) Nájemce nebo osoby, které s ním užívají předmět nájmu, přes písemné upozornění porušují klid, pořádek nebo výkon ostatních nájemních práv v Budově,
 - c) bylo rozhodnuto o odstranění nebo o změnách Budovy, jež brání užívání předmětu nájmu,
 - d) Nájemce bude o více než patnáct dnů v prodlení s placením nájemného či záloh, vyúčtování služeb, smluvní pokuty.

Desetidenní výpovědní doba počne běžet dnem následujícím po doručení výpovědi druhé smluvní straně.

- 3) Nejpozději v den skončení nájmu předá Nájemce Pronajímateli předmět nájmu řádně vyklizený. Nájemce je povinen předat předmět nájmu ve stavu v jakém jej převzal, s přihlédnutím k běžnému opotřebení. O stavu předávaného předmětu nájmu se sepíše zápis. V případě, že Nájemce do skončení nájmu předmět nájmu nevyklidí a nepředá protokolárně Pronajímateli dobrovolně, je Pronajímatel oprávněn bez přítomnosti Nájemce vstoupit do předmětu nájmu a vykázat odtud všechny osoby a odstranit také všechny věci tam uložené a uskladnit je v jiných prostorech, vše na náklady Nájemce, s tím, že k těmto věcem vznikne zadržovací právo na zajištění náhrady nákladů vynaložených přitom Pronajímatelem a také případně nezaplaceného nájemného a dalších finančních závazků Nájemce vůči Pronajímateli. Nájemce tak výslovně souhlasí s tím, že Pronajímatel se takto stane oprávněným držitelem zadržovaných věcí a že je tedy oprávněn k postupu danému ust. § 1395 a násl. OZ (užití zadržovacího práva). Ustanovení o zákonném právu zástavním tím není dotčeno.
- 4) Nájemní vztah založený touto Smlouvou také bez dalšího končí naplněním některé z následujících rozvazovacích podmínek:
 - a) Nájemce nezaplatí kauci nebo řádně a včas jakoukoliv splátku nájemného podle odst. 2) článku III. této Smlouvy nebo zálohu na služby podle odst. 4) článku IV. této Smlouvy nebo
 - b) Nájemce nebo jeho řádně a písemně zplnomocněný zástupce odmítne předmět nájmu převzít k užívání na Počátku nájmu, a to i způsoby popsány v odst. 2) článku II. této Smlouvy.
- 5) Pronajímatel může tuto nájemní Smlouvu také ukončit výpovědí bez výpovědní doby v případě, že se předmět nájmu stane nezpůsobilým ke smluvenému užívání, a to ve lhůtě 2 měsíců od události, která nezpůsobilost přivodila. Zánik této Smlouvy odstoupením v tomto případě nastane doručením oznámení o odstoupení Nájemci. Za nezpůsobilý ke smluvenému užívání se pro účely tohoto ujednání předmět nájmu považuje i v případě, že bude nezpůsobilá jen některá část předmětu nájmu, jejíž podlahová plocha však bude činit více než 40 % z celkové podlahové plochy předmětu nájmu. Smluvní strany se dále dohodly, že pro účely výpovědního důvodu uvedeného v ust. § 2308 zák. č. 89/2012 Sb., se předmět nájmu

považuje za nezpůsobilý ke smlouvenému užívání, neuvede-li jej Pronajímatel zcela do stavu způsobilého ke smlouvenému užívání ani do 12 měsíců od události, která nezpůsobilost přivodila.

- 6) Smluvní strany si výslovně sjednávají, že pro svůj nájemní vztah založený touto smlouvou vylučují aplikaci ust. 2315 zák. č. 89/2012 Sb.,

Článek XI. Závěrečná ustanovení

- 1) Tato Smlouva je sepsána ve čtyřech stejnopisech, z nichž si každá strana ponechá dva.
- 2) Tato Smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami.
- 3) Neplatnost nebo neúčinnost některého z ujednání ve Smlouvě nemá za následek neplatnost nebo neúčinnost celé Smlouvy. Smluvní strany jsou povinny odstranit neplatná nebo neúčinná ujednání Smlouvy tak, aby bylo dosaženo účelu, pro který byla Smlouva uzavřena.
- 4) Promlčecí doba dle smluvních stran trvá 4 roky.
- 5) Nájemce není oprávněn započíst jakoukoli svou pohledávku proti jakékoli pohledávce Pronajímatele plynoucí z této smlouvy. Smlouvu lze postupem dle § 1895 a násl. zák. č. 89/2012 Sb., postoupit pouze se souhlasem smluvních stran. Uvedené ustanovení platí i tehdy, má-li být smlouva postoupena i částečně nebo několika postupníkům. Podle ust. § 1899 zák. č. 89/2012 Sb., platí, že osvobození postoupitele se odmítá.
- 6) Smlouva musí být uzavřena písemně. Bude-li smlouva uzavřena v jiné formě, pak smluvní strany obsahem smlouvy uzavřené ústně nejsou vázány. Smlouvu lze změnit pouze v písemné podobě. Smluvní strany ujednávají, že nepoužijí ust. § 582 odst. 2 NOZ o tom, že neplatnost písemné formy právního jednání sjednané pro změny smlouvy lze namítnout jen tehdy, nebylo-li již plněno. Podle výslovného ujednání smluvních stran má platit, že tuto neplatnost lze namítnout kdykoli.
- 7) Právní vztahy z této smlouvy vyplývající se řídí právem České republiky, zejména zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
- 8) Tato smlouva obsahuje úplné ujednání o předmětu smlouvy a všech náležitostech, které strany měly a chtěly ve smlouvě ujednat, a které považují za důležité pro závaznost této smlouvy. Žádný projev smluvních stran učiněný při jednání o této smlouvě ani projev učiněný po uzavření této smlouvy nesmí být vykládán v rozporu s výslovnými ustanoveními této smlouvy a nezakládá žádný závazek žádné ze smluvních stran.
- 9) Smluvní strany prohlašují, že si tuto Smlouvu před jejím podpisem přečetly, že její obsah je dostatečně určitý a jim srozumitelný, že uzavření Smlouvy tohoto znění je projevem jejich pravé, svobodné a vážné vůle. Na důkaz toho připojují své vlastnoruční podpisy.

V Novém Jičíně dne 6.5.2015

Pronajímatel:
OIP Development a.s.
Olomouc, Město, Šemberova 66/9
PSČ 772 00
IČ: 4767621
zaps. v obchodním
oddíl B, vložka

.....
OIN Dev
Ing. Rich
člen před

Nájemce:
Česká průmyslová zdravotní pojišťovna
Jeremenkova 11
703 00 Ostrava-Vítkovice 22

.....
Česká průmyslová zdravotní pojišťovna
JUDr. Petr Vaněk, Ph.D.
generální ředitel

Příloha č. 2

Příloha č. 2 ke Smlouvě o nájmu prostor sloužících podnikání

Rozpis služeb

Služby, jejichž poskytování je s užíváním nebytového prostoru spojeno bude Pronajímatel Nájemci zabezpečovat

Rozpis služeb ke dni 1.6.2015

- dodávka elektrické energie,
- dodávka plynu pro vytápění a ohřev TV,
- dodávka studené vody a odvod odpadních vod,
- odvod srážkových vod,
- úklid společných prostor.

Služby podléhající snížené sazbě DPH měsíčně:

- dodávka studené vody a odvod odpadních vod	55,- Kč
- odvod srážkových vod	<u>25,- Kč</u>
Zálohy podléhající snížené sazbě DPH celkem	80,- Kč

Služby podléhající základní sazbě DPH měsíčně:

- dodávka plynu pro vytápění a ohřev TV	1.150,- Kč
- dodávka elektrické energie	1.050,- Kč
- úklid společných prostor	<u>150,- Kč</u>
Zálohy podléhající základní sazbě DPH celkem	2.350,- Kč

K uvedeným částkám bude připočtena daň z přidané hodnoty v aktuální platné výši.

V Novém Jičíně dne...6.5.2015.....

Pronajímatel:
BIN Pronajímatel a.s.
Olomouc, Město, Šemberova 66/9
PSČ 772 00
IČ: 47676
zaps. v obch.
oddíl B, v

.....
OIN
Ing.
člen

Nájemce:

Česká průmyslová zůravotní pojišťovna
Jeremenkova 11
703 00 Ostrava-Vítkovice 22

.....
Česká průmyslová zdravotní pojišťovna
JUDr. Petr Vaněk, Ph.D.
generální ředitel