OZP OBOROVÁ ZDRAVOTNÍ POJIŠŤOVNA ZAMĚSTNANCŮ BANK, POJIŠŤOVEN A STAVEBNICTVÍ

Nájemní smlouva

Klientské pracoviště OZP

uzavřená podle § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku v platném znění (dále jen „**OZ**“)
(dále jen „**smlouva**“)

Název: Petr Zítek
Se sídlem: třída Národní svobody 173/20, Pražské Předměstí,397 01 Písek
IČ:48252468
DIČ: CZ531012108
Číslo bankovního účtu: XXXXX

(dále jen **„pronajímatel“**)
a

Oborová zdravotní pojišťovna zaměstnanců bank, pojišťoven a stavebnictví

se sídlem:	Roškotova 1225/1, 140 00 Praha 4
zastoupená:	Ing. Radovan Kouřil – generální ředitel
IČ:	47114321
DIČ:	CZ47114321

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl A, vložka 7232

(dále jen „**nájemce**“)
(společně jen jako „**smluvní strany**“)

I. Předmět smlouvy

1. Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem následujících prostor: kancelářské prostory v přízemí v budově, která se nachází na adrese: třída Národní svobody 21/18, Pražské Předměstí, 397 01 Písek, v katastrálním území Písek, zapsáno na listu vlastnictví č. 2622, vedeném u Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Písek(dále jen „**Prostory**“).
2. Pronajímatel přenechává nájemci touto smlouvou do užívání Prostory a nájemce je v uvedeném rozsahu a za podmínek sjednaných touto smlouvou do nájmu přijímá a zavazuje se platit za ně pronajímateli nájemné dle této smlouvy.
3. Celková výměra Prostor, které jsou předmětem nájmu, činí **24m^2**.
4. Smluvní strany prohlašují, že pronajaté Prostory jsou z hlediska technického, provozního, předpisů upravujících bezpečnost a ochranu zdraví při práci a požární ochranu ve stavu, který umožňuje jejich řádné užívání v souladu s touto smlouvou.

II. Účel nájmu

Prostory je nájemce oprávněn užívat výhradně pro následující činnosti:**zdravotní pojišťovnictví**

III. Práva a povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel je povinen odevzdat prostor nájemci ve stavu, způsobilém ke smluvenému účelu nájmu, v tomto stavu jej svým nákladem udržovat, zabezpečovat řádné plnění služeb, jejichž poskytování je s užíváním prostoru spojeno, a umožnit nájemci plný a nerušený výkon práv, spojených s nájmem po celou dobu, na kterou je tento nájemní vztah sjednán.
2. Pronajímatel se zavazuje provádět údržbu a opravy předmětu nájmu a předmětné nemovitosti tak, aby neznemožnil nájemci každodenní výkon užívacích práv.
3. Pronajímatel je oprávněn vstoupit do Prostor za doprovodu nájemce zejména z důvodu nutnosti provedení nezbytného opatření. Časové podmínky tohoto vstupu určuje nájemce tak, aby to odpovídalo provozním potřebám obou stran.

4. Pronajímatel je oprávněn vstoupit do Prostor, pokud to vyžaduje náhle vzniklý stav nebo stav, ohrožující podstatu Prostor (např. živelná pohroma), nebo je zde oprávněná obava z možnosti náhlého a vážného zhoršení Prostor. O tomto vstupu pronajímatel nájemce bez zbytečného odkladu informuje, pokud k tomuto úkonu jeho účast nebylo možno předem zajistit.
5. Pronajímatel prohlašuje, že budova, v níž se Prostory nacházejí, je pojištěna pro případ základních běžných živelných a přírodních nebezpečí a zavazuje se zachovat toto pojištění po celou dobu nájmu. V případě porušení této povinnosti je pronajímatel povinen zaplatit nájemci smluvní pokutu ve výši 1.000,- Kč za každý započatý den prodlení s porušením této povinnosti. Uplatněním práva na zaplacení smluvní pokuty není dotčen nárok nájemce na náhradu škody v plné výši.

IV. Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce je oprávněn na vlastní náklady nainstalovat na *Prostory* firemní označení (resp. Reklamu), v podobě a rozměrech předem písemně odsouhlasených Pronajímatelem.
2. Nájemce se zavazuje užívat Prostory s péčí řádného hospodáře.
3. Nájemce má právo užívat i společné prostory nemovité věci, ve které se *Prostory* nacházejí, a to v rozsahu nezbytném pro řádný chod *Prostor*.
4. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má pronajímatel provést, a umožnit provedení těchto i jiných nezbytných oprav. Tím není dotčena povinnost nájemce zajistit na své náklady drobné opravy spojené s užíváním Prostor a jejich obvyklým udržováním. Za běžnou údržbu a běžné opravy se pro potřebu této smlouvy považují úkony údržby a opravy v ceně obvyklé do 5.000,- Kč za každý jednotlivý úkon údržby či opravu.
5. Nájemci svědčí právo na přiměřenou slevu z nájemného, jestliže pro vadu, kterou nezpůsobil, je podstatným způsobem omezen v užívání předmětu nájmu. Nájemce je však vždy povinen písemně uvědomit pronajímatele o vzniku takové vady. Nárok na slevu svědčí nájemci pouze za období od uplynutí přiměřené lhůty k nápravě následující po doručení uvědomění o vadě dle předchozí věty pronajímateli do odstranění závadného stavu.
6. Nájemce si zajistí na vlastní náklady úklid Prostor.
7. Nájemce se zavazuje, že ve dvou měsících před ukončením nájemního vztahu umožní, aby pronajímatel, nebo jím pověřené osoby mohly vstupovat do Prostor, za účelem prohlídky, kdykoliv během obchodní doby nájemce. Termín prohlídky pronajímatel oznámí nájemci v dostatečném předstihu.
8. Nájemce odpovídá za újmu, která vznikne jeho provozní činností v Prostorách na zdraví a majetku třetích osob nebo pronajímatele.
9. Nájemce není oprávněn provádět v Prostorách žádné stavební či jiné úpravy bez předchozího výslovného a písemného souhlasu pronajímatele. Pronajímatelem odsouhlasené úpravy provádí nájemce na svoje vlastní náklady. Nedohodne-li se nájemce s pronajímatelem jinak, je nájemce povinen po skončení nájmu uvést Prostory do původního stavu.
10. Nájemce je oprávněn užívat Prostory pouze k účelu dohodnutému v této smlouvě a pro svou vlastní potřebu.
11. Nájemce je povinen dodržovat předpisy pronajímatele k zajištění bezpečnosti provozu. Jako zaměstnavatel dále provádí v Prostorách péči o bezpečnost a ochranu zdraví při práci (dále jen „**BOZP**“) a zabezpečení požární ochrany (dále jen „**PO**“).
12. Nájemce bere na vědomí, že pronajímatel nebude nahrazovat případné škody na majetku nájemce, ledaže je zavinil.
13. Nájemce je povinen svěřit pronajímateli klíče od Prostor v zapečetěné obálce, pro případ havárie či jiných náhlých stavů dle článku III. odst. 4 této smlouvy.
14. V zájmu pokojného užívání budovy se nájemce zavazuje vyloučit jakékoliv obtěžování ostatních nájemců, podnájemců či pronajímatele. To platí především pro obtěžování hlukem a zápachem. Nájemce nahradí veškeré újmy, které vzniknou nedodržováním tohoto závazku. V případě výtky se nájemce postará o okamžitou nápravu.

V. Nájemné a úhrada za služby

1. Nájemné za Prostory (dále jen „nájemné“) se sjednává na částku **5000,- Kč** (bez DPH) měsíčně. Nájem Prostor je osvobozen od DPH.
2. Úhrada za služby spojené s užíváním *Prostor* (dále jen „služby“) se sjednává paušální částkou ve výši 2.200,-Kč/měsíc bez DPH.Na uvedené služby bude uplatňováno DPH dle zákona o dani z přidané hodnoty.V paušální úhradě za služby je zahrnuto:
   i. elektřina + teplo (plyn)2.000,- Kč + 21 % DPH
   ii. vodné a stočné 200,- Kč + 10 % DPH
   iii. odvoz komunálního odpadu
2. Nájemné a úhrada za služby jsou splatné vždy předem za každý měsíc, a to nejpozději do 5. dne příslušného měsíce ve prospěch bankovního účtu č. 142035874/0600, variabilní symbol je IČ nájemce. Za den splnění platebních povinností nájemce se považuje den, ke kterému byla příslušná částka připsána na účet pronajímatele. Na jednotlivé splátky nebudou vystavovány samostatné daňové doklady.
3. Pronajímatel a nájemce se dohodli na platebním kalendáři – daňovém dokladu vystaveného v souladu se zákonem o dani z přidané hodnoty – **příloha č.1** vzor splátkového kalendáře
4. Dnem uskutečnění dílčího plnění je u nájemného a služeb 5. den příslušného měsíce.
5. Pro případ prodlení s platbou dle tohoto článku, se nájemce zavazuje zaplatit pronajímateli úrok z prodlení ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý započatý den prodlení.
6. Pronajímatel může nájemné a úhradu za služby každoročně zvýšit o průměrnou roční míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen, vyhlášenou Českým statistickým úřadem pro kalendářní rok, který předchází roku, ve kterém se nájemné a úhrada za služby zvyšuje. Nájemce zaplatí takto zvýšené nájemné a úhradu za služby na základě splátkového kalendáře (daňového dokladu) zaslaného pronajímatelem, a to počínaje platbou za první kalendářní měsíc po doručení splátkového kalendáře. Takto zvýšené nájemné a úhrada za služby je základem pro zvýšení v následujícím období. Právo pronajímatele na zvýšení nájemného a úhrady za služby v dalších letech jeho nevyužitím nezaniká.
7. Pokud nastanou okolnosti, na základě kterých Objednatel ručí za nezaplacenou daň z přidané hodnoty Zhotovitele podle zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, pak je Objednatel oprávněn uhradit část odměny Zhotovitele ve výši vyúčtované daně z přidané hodnoty na bankovní účet místně příslušného správce daně Zhotovitele. V případě, že Objednavatel odvede DPH z příslušného daňového dokladu na finanční úřad za Zhotovitele, pak Objednavatel uhradí fakturovanou částku bez DPH Zhotoviteli. Zhotovitel souhlasí, že takto provedená úhrada se bere za plně uhrazený daňový doklad.
8. Zhotovitel může postoupit pohledávku za Objednatelem jen s výslovným předchozím písemným souhlasem Objednatele. Postoupení pohledávky v rozporu s touto Smlouvou je neplatné.
9.

VI. Doba nájmu

Nájemní vztah se uzavírá na dobu neurčitou, a to od 01. 04. 2021.

VII. Skončení nájmu

1. Nájemní vztah může skončit:
   a) Písemnou dohodou smluvních stran,
   b) Výpovědí ze strany pronajímatele, zejména jestliže:
      i. nájemce nebo osoby, které s ním užívají Prostory, přes písemné upozornění hrubě porušují klid nebo pořádek v budově,
      ii. nájemce změnil v Prostorách předmět činnosti uvedený této smlouvě jako účel nájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele,
      iii. nájemce hrubě porušuje své povinnosti vůči pronajímateli,
      iv. nájemce je po dobu delší než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného nebo úhrady za služby,
      v. nájemce užívá Prostory v rozporu s touto smlouvou,
      vi. nájemce přenechá Prostory nebo jejich část do podnájmu bez souhlasu pronajímatele,
      vii. nájemce ztratí způsobilost k provozování činnosti, uvedené v této smlouvě jako účel nájmu, pro který si Prostory pronajal.

c) Výpovědí ze strany nájemce, zejména jestliže:
   i. nájemce ztratí způsobilost k provozování činnosti, uvedené v této smlouvě jako účel nájmu, pro který si Prostory pronajal,
   ii. pronajímatel hrubě porušuje své povinnosti vůči nájemci,
   iii. Prostory přestanou být z objektivních důvodů způsobilé k užívání ve smyslu účelu této smlouvy.

d) Výpovědí ze strany pronajímatele nebo nájemce bez uvedení důvodu.

2. Při výpovědi bez uvedení důvodu, nebo z důvodu, že nájemce ztratil způsobilost k provozování činnosti, uvedené v této smlouvě jako účel nájmu, pro který si Prostory pronajal, nájem zaniká uplynutím výpovědní doby, která činí 3 měsíce a začne běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.
3. V případě skončení nájemního vztahu výpovědí v ostatních případech, tří měsíční výpovědní doba neběží, ale účinky výpovědi nastávají ihned po jejím doručení druhé smluvní straně, neboť se zde jedná o porušování smlouvy zvlášť závažným způsobem, což působí druhé smluvní straně značnou újmu. Nájemce je v takovém případě povinen vyklidit Prostory v co nejkratším možném termínu, nejpozději však do 30 dní.
4. Skončení nájemního vztahu musí být vždy písemné. V případě skončení nájemního vztahu výpovědí je pod sankcí neplatnosti právního jednání nutné uvést její důvod či uvést, že se jedná o výpověď bez udání důvodu.
5. Strana, která obdržela výpověď, je oprávněna vznést proti výpovědi písemně námitky, a to do jednoho měsíce ode dne, kdy jí byla výpověď doručena.
6. Nájemce je povinen vrátit Prostory ve stavu, v jakém je převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení.
7. Smluvní strany vyrovnají závazky z nájemního vztahu nejpozději do 30 dnů od jeho skončení.
8. V případě, že se účel nájmu podobá činnosti vykonávané pronajímatelem, vzdává se nájemce práva dle § 2315 občanského zákoníku.

VIII. Předání Prostor po ukončení nájemního vztahu

1. Po ukončení nájemního vztahu je nájemce povinen Prostory neprodleně vyklidit, uvést je do původního stavu a předat je neprodleně, nejpozději do tří kalendářních dnů po skončení nájemního vztahu, pronajímateli. Ujednání čl. VII. odst. 3, poslední věta tím není dotčeno.

IX. Kontaktní osoby

1. Pro usnadnění komunikace v otázkách této smlouvy určují strany tyto kontaktní osoby:
   a) Kontaktní osoby pronajímatele (bez oprávnění k závazným právním jednáním):
      i. ve věcech smlouvy - XXXXX, tel.: XXXXX, email XXXXX
      ii. v ostatních věcech – XXXXX, tel.: XXXXX, email XXXXX
2. Kontaktní osoba nájemce: XXXXX, XXXXX tel.: XXXXX, email XXXXX
3. Smluvní strany mohou změnit své kontaktní osoby, jsou však povinny na takovou změnu písemně upozornit druhou smluvní stranu, a to bez zbytečného odkladu.

X. Závěrečná ustanovení

1. Veškeré změny a doplňky této smlouvy je možno provést pouze ve formě písemných, vzestupně číslovaných dodatků.
2. Smluvní strany si nepřejí, aby nad rámec výslovných ustanovení této smlouvy byla jakákoliv práva a povinnosti smluvních stran dovozovány z dosavadní či budoucí praxe zavedené mezi smluvními stranami či zvyklostí zachovávaných obecně či týkajících se předmětu plnění této smlouvy.
3. Pokud se za trvání této smlouvy pronajímatel vzdá svého práva z ní vyplývajícího nebo jej nevykoná, bude takové vzdání se nebo jeho nevykonání aplikováno pouze na ten konkrétní případ, pro který bylo učiněno a nebude nahlíženo jako vzdání se téhož práva v budoucnu.
4. Písemnosti, které se dle této smlouvy nebo právních předpisů dotýkají vzájemných vztahů, mají účinnost řádného doručení i v případě, že byly odeslány na poslední známou adresu smluvní strany ve smyslu této smlouvy a jejích budoucích dodatků a pošta zásilku vrátila jako nedoručitelnou, příp. adresát odmítl její převzetí. V případě doručování do datové schránky se písemnosti považují za doručené nejpozději desátým dnem jejich dodání do datové schránky adresáta.

5. Tato smlouva se řídí ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanským zákoníkem, a dalšími právními předpisy platnými na území České republiky. Případné spory z této smlouvy budou rozhodovány příslušným soudem České republiky.
6. Tato smlouva vyhotovena ve dvou stejnopisech, z nichž každá smluvní strana obdrží po jednom.
7. Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti zveřejněním v registru smluv, nejdříve 1.4.2021.
8. Smluvní strany prohlašují, že si smlouvu řádně přečetly, jejímu obsahu rozumí a souhlasí s ním, na důkaz toho připojují své vlastnoruční podpisy.
9. Nedílnou součástí této smlouvy jsou:

Příloha č. 1 – vzor splátkového kalendáře

V ……., dne:

.....
Petr Zítek

Pronajímatel

V Praze, dne:

.....
Ing. Radovan Kouřil
generální ředitel

Oborová zdravotní pojišťovna zaměstnanců bank, pojišťoven a stavebnictví

Nájemce