

SMLOUVA O NÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTOR

č. 5_2011

s ustanovením § 663 a násl. občanského zákoníku a zákona 116 / 1990 Sb.

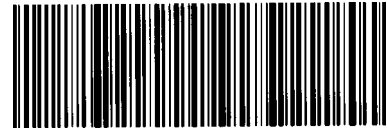
Smluvní strany:

1. Mgr. Libuše Hamuzková

se sídlem: Dr. Martínka 1491/7, Ostrava, Hrabůvka, 700 30

IČ: 60340347

DIČ: CZ465105449



000003-000/2011-09

dále jen **pronajímatel**, na straně jedné

a

2. Zdravotní pojišťovna Ministerstva vnitra České republiky,
se sídlem Kodářská 1441/46, 101 00 Praha-Vršovice

IČ: 47114304

statutární orgán Ing. Jaromír Gajdáček - generální ředitel,

zastoupená ředitelem pobočky v Ostravě

pobočka Ostrava: Hlávková 1041/2, Ostrava-Přivoz, 702 00

dále jen **nájemce**, na straně druhé

uzavírají tuto nájemní smlouvu:

I. Předmět a účel nájmu

1. Pronajímatel je vlastníkem nemovitostí č.p.1491, zapsaného u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj na listu vlastnictví č.557, par.č.1832/1 v obci Ostrava, katastr. území Hrabůvka, na ulici Dr. Martínka 7.
2. Předmětem nájmu jsou nebytové prostory ve výše uvedené nemovitosti č.p.1491, kdy umístění a velikost nebytových prostor jsou specifikované v příloze č.4 Protokol o předání a převzetí nebytových prostor.
3. Nájemce bude užívat jemu pronajaté nebytové prostory výlučně k provozování pobočky pojišťovny,
4. Pronajímatel prohlašuje, že předmět nájmu je podle svého stavebně technického určení vhodný pro účel nájmu dle ustanovení článku I. bodu 3 této smlouvy a toto užívání odpovídá charakteru předmětu nájmu v souladu s obecně závaznými právními předpisy.

II. Doba nájmu

1. Nájemní smlouva se uzavírá s účinností od 14.2.2011 na dobu neurčitou, kdy každá ze smluvních stran smlouvy je oprávněna tuto nájemní smlouvu vypovědět ve výpovědní lhůtě v délce tří měsíců, přičemž výpovědní lhůta začne běžet prvního dne měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi.
2. Tato smlouva o nájmu nebytových prostor může být ukončena rovněž písemnou dohodou obou smluvních stran, a to ke kterémukoliv dohodnutému termínu, případně odstoupením od této smlouvy.
3. Pronajímatel je oprávněn odstoupit od této smlouvy v případě, že:
 - a) nájemce užívá pronajaté prostory v rozporu s účelem sjednaným v této smlouvě,
 - b) nájemce přenechá pronajaté prostory do podnájmu třetí osobě bez souhlasu pronajímatele,

- c) odstoupením pronajímatele od smlouvy v případě, že nájemce včas a řádně (je v prodlení o více než jeden měsíc s placením nájemného nebo úhrady za služby poskytované v souvislosti s nájmem) neuhradí za nájemné a služby,
 - d) nájemce podstatným způsobem poruší ustanovení této smlouvy, příp. jejich dodatků.
4. Nájemce je oprávněn odstoupit od smlouvy v případě, že předmět nájmu se stane bez zavinění nájemce nezpůsobilý ke smlouvenému užívání. Nájemce je taktéž oprávněn od smlouvy odstoupit v případě, že ztratí způsobilost k provozování činnosti, pro kterou si předmět nájmu pronajal.
 5. V případě odstoupení od smlouvy jedné ze smluvních stran, zaniká nájemní smlouva ke dni, kdy jedné ze smluvních stran dojde oznámení o odstoupení od smlouvy druhé smluvní strany.

III. Předání předmětu nájmu

1. Pronajímatel odevzdá a nájemce převezme nebytové prostory s popisem umístění, včetně stanovení plošné výměry místnosti a služeb s nimi spojených, které jsou popsány v příloze č.4 Protokol o předání a převzetí nebytových prostor.
2. Pronajímatel nepřebírá žádnou odpovědnost za event. nutná úřední povolení k provozování činnosti nájemce tj. pobočky pojišťovny, resp. za udělená povolení, která mají být v platnosti. Nájemce musí získat na své náklady zákonné předpoklady pro provoz své činnosti. Pod pojmem úřední povolení se rozumí povolení potřebné pro osobu nájemce, jakož i povolení s ohledem na účel provozu v pronajatých prostorách.
3. V případě, že z důvodů vážících se k osobě nájemce nemůže být udělen úřední souhlas nebo jiné povolení potřebné pro provozování činnosti nájemce, není nájemce osvobozen od placení nájemného.
4. Pronajímatel prohlašuje, že nebytové prostory jsou fakticky a právně způsobilé k nájmu způsobem a pro účely vyplývající z této smlouvy. Zejména na nich nevážnou žádné právní vady, jež by mohly nájemci bránit v nepřetržitém a nerušeném užívání nebytových prostor k účelům uvedených v článku II. této smlouvy.
5. Po dobu trvání této smlouvy poskytne pronajímatel nájemci k užívání telefonní linky vlastní telefonní ústředny, které mají charakter veřejných linek.

IV. Výše a splatnost nájemného a služeb

1. Cenové ujednání, které se sjednává po vzájemné dohodě, je uvedeno v příloze č.2 a skládá z těchto částí:
 - a) nájemné nebytového prostoru za jeden kalendářní měsíc, kde nájemné je osvobozeno od DPH, v souladu se zákonem o DPH,
 - b) měsíční paušální ceny za poskytované služby spojené s nájmem nebytového prostoru včetně DPH
 - c) z měsíční zálohy za teplo a teplou vodu včetně DPH.
2. Úhradu plateb dle čl. IV. bodu 1 této smlouvy, uhradí nájemce v pravidelných měsíčních splátkách na účet pronajímatele vždy k 5-tému dni daného měsíce na základě faktury pronajímatele.
3. Úhrada plateb dle čl. IV. bodu 1 této smlouvy, se považuje za uhrazenou dnem, kdy bude příslušná částka připsána na účet pronajímatele uvedený v záhlaví pronajímatele této smlouvy.
4. Telefonní hovory uhradí nájemce podle skutečnosti a budou nájemci vyúčtovány následující kalendářní měsíc fakturou pronajímatele se 14- denní splatností.
5. Zálohová platba za teplo a TUV bude pronajímatelem vyúčtována vždy fakturou se 14- denní splatností k 31.3. následujícího kalendářního roku.
6. Nejsou-li u nájemce instalovány měřidla energií, je stanovena paušální cena za každou energii zvlášť v příloze č.2 Cenové ujednání.
7. Jsou-li u nájemce instalovány měřidla pro měření elektrické energie nebo studené vody nebo teplé vody, pak se platba vypočte jako skutečně změněná spotřeba danými podružnými měřidly energií za příslušné období násobená koeficientem spotřeby společných prostor (dále jen k) a násobená průměrnou cenou daných energií vypočítané na základě dodaných faktur dodavatelů za jednotlivé energie za příslušné období. Příslušným obdobím se rozumí běžný kalendářní měsíc. Tyto spotřeby budou nájemci pronajímatelem vyúčtovány vždy fakturou se 14- denní splatností v následujícím měsíci po spotřebě.
8. Smluvní strany berou na vědomí, že cena za nájem a služby sjednaná v bodu 1 tohoto článku smlouvy, se bude v průběhu užívání měnit v závislosti na možném pohybu cen souvisejícím s mírou inflace, a to písemným dodatkem k této smlouvě. Případná změna výše nájemného v daném roce a následující roky pronájmu v návaznosti na míru inflace se upraví tak, že nájemné bude zvýšeno o procenta oficiálně stanovené výše inflace v rámci ČR, uveřejněné příslušnými státními orgány za předchozí rok.
9. Doučtování zvýšeného nájemného a služeb za dobu od 1.ledna do doby změny výše sjednaného nájmu daného zvýšením nájemného v příslušném roce se nájemce zavazuje uhradit pronajímateli ve lhůtě do 15-ti dnů od oznámení změny nájemného.
10. Veškeré platby dohodnuté v předcházejících bodech tohoto článku smlouvy je pronajímatel oprávněn měnit v návaznosti na případné změny cen dodavatelů, popř. v návaznosti na změny skutečné spotřeby nebo v

návaznosti na změny obecně právních předpisů, změny cenových relací či inflačního růstu, přičemž o změnách je povinen informovat nájemce, který je povinen takto změněné platby hradit

11. Za den uskutečnění zdanitelného plnění, se v souladu se zákonem 235/2004 Sb § 21 odst.6 písm.a, v platném znění, považuje datum vystavení daňového dokladu.
12. Pokud úhrady za nájem a služby s nimi spojené nebudou nájemcem placeny včas a ve sjednané výši, je pronajímatel oprávněn účtovat nájemci úrok z prodlení ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý den prodlení až do zaplacení.

V. Práva a povinnosti smluvních stran

1. Smluvní strany prohlašují, že jsou seznámeny se stavem nebytových prostor, které jsou předmětem nájmu, zejména s jejich technickým vybavením.
2. Pronajímatel se zavazuje, že umožní nájemci užívat nerušeně pronajaté prostory, přístupové cesty, jakož i zdroje tepelné energie, el. proudu, vody a kanalizace.
3. Pronajímatel se zavazuje zabezpečovat úklid a čistotu společných prostor, přístupových chodeb k těmto smluvně pronajatým nebytovým prostorům, jakož i přístupu do domu vně objektu, a to tak, aby mohl nájemce nerušeně užívat předmět nájmu v souladu s účelem jeho užívání.
4. Pronajímatel zajistí pojištění proti živelným pohromám na své vlastní náklady.
5. Nájemce je povinen hradit sám na vlastní účet náklady spojené s obvyklým udržováním, malování místností atd. Seznam drobných oprav, které zajišťuje na vlastní náklady nájemce, se sjednává obdobně, tedy ve stejném rozsahu, jak vyplývá z nařízení vlády č. 258/95 Sb.
6. Nájemce není oprávněn provádět v pronajatých prostorách bez písemného souhlasu pronajímatele stavební úpravy, popř. jiné podstatné změny.
7. Pronajímatel i nájemce ve shodě prohlašují, že všechny stavební, rozvodné, montážní a jiné akce, které bude provádět nájemce v rámci technického vylepšení objektu, budou předem ohlášeny a odsouhlaseny písemně pronajímatelem i nájemcem a současně může být dohodnuto i finanční vyrovnání mezi smluvními stranami v případě, že výše uvedené úpravy budou prováděny ze strany nájemce.
8. Nájemce se zavazuje, že bude řádně hospodařit s pronajatými prostorami a zavazuje se, že v případě, kdy dojde z jeho strany k poškození nebo zničení pronajatého majetku, uhradí vzniklou škodu nebo uvede majetek do původního stavu.
9. Nájemce je povinen v této souvislosti si počínat tak, aby nedošlo ke vzniku požáru nebo jiné škodné události a dodržovat všechna bezpečnostní opatření, která jsou dána obecně závaznými předpisy, hygienickými, protipožárními a bezpečnostními předpisy. S těmito předpisy seznámí všechny své zaměstnance.
10. Nájemce je povinen řádně plnit povinnosti uložené mu obecně platnými předpisy na úseku požární ochrany v jím užívaných prostorách nájmu. Z tohoto důvodu nese odpovědnost za jejich případné porušení.
11. Nájemce je zejména povinen:
 - předložit posouzení požárního nebezpečí v případě, že provozuje činnosti s vysokým požárním nebezpečím, a plnit z toho vyplývající povinnosti,
 - udržovat volné únikové cesty a nástupní plochy a volný přístup k nouzovým východům, k rozvodným zařízením elektrické energie, k uzávěrům vody a plynu v objektech a místech, které užívají. Udržovat volné přístupy k prostředkům požární ochrany,
 - oznamovat bez odkladu Hasičskému záchrannému sboru (operačnímu středisku) a majiteli objektu každý požár vzniklý v objektech, které užívají,
 - umožnit provedení požární kontroly orgánům vykonávajícím státní požární dozor a vlastníkovému objektu. Poskytovat jim požadované podklady a informace,
 - plnit ve stanovených lhůtách opatření uložená orgány státního požárního dozoru nebo vlastníkem pokud tak není v rozporu s nájemní smlouvou,
 - označovat pracoviště, příkazy, zákazy a pokyny k ochraně před požáry a pravidelně kontrolovat dodržování předpisů o požární ochraně a odstraňovat zjištěné závady,
 - mít k dispozici požárně technické charakteristiky vyráběných, používaných, zpracovávaných nebo skladovaných látek a materiálů, nutných ke stanovení preventivních opatření k ochraně života, zdraví a majetku, dodržovat návody a technické podmínky výrobce nebo obchodní organizace vztahující se k požární bezpečnosti,
 - informovat jednotky požární ochrany, určené k prvnímu zásahu, o rizikových činnostech a požárně nebezpečných látkách a materiálech provozovaných nebo nacházejících se v místech, které užívají,
 - zřídit požární hlídku a jmenovat preventistu požární ochrany:
 - na pracovištích, kde se provozují činnosti se zvýšeným nebo vysokým požárním nebezpečím,
 - v objektech se zvýšeným nebo vysokým požárním nebezpečím na základě požadavku majitele objektu,
 - ve zvláštních případech, zejména při akcích, kterých se účastní větší počet osob,

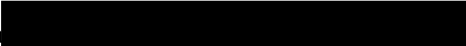

- zveřejnit na svých pracovištích tu dokumentaci požární ochrany, kterou mu k vyvěšení poskytne pronajímatel. Tímto není dotčena povinnost nájemce plnit uloženou povinnost v § 15 zákona o požární ochraně,
- pronajímatel a nájemce jsou povinni si poskytovat při zdolávání požárů vzájemnou pomoc. Náhrada výdajů se řídí zákonem o požární ochraně a dalšími platnými předpisy,
- tímto nejsou dotčeny další povinnosti vyplývající z obecně platných předpisů.

Nájemce není odpovědný pouze za splnění těch úkolů, za jejichž plnění odpovídá pronajímatel ze zákona nebo za ty povinnosti, k jejichž plnění se pronajímatel zavázal v nájemní smlouvě.

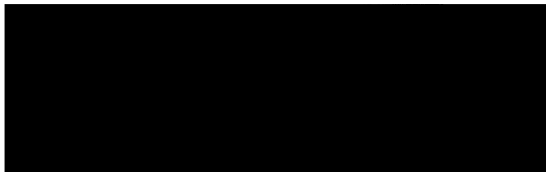
12. Nájemce zajišťuje a hradí pravidelné revize svých elektrických, popř. jiných speciálních zařízení umístěných v pronajatých prostorách na svůj náklad, včetně odstraňování zjištěných závad. Nájemce rovněž provádí kontrolu stavu pronajatých prostor z hlediska protipožární prevence a bezpečnosti práce.
13. Nájemce je povinen hradit nájemné a úhradu za služby spojené s obvyklým udržováním a provozem, jakož i veškeré náklady a cenu dodávek uskutečněných pro nájemce.
14. Nájemce bere na vědomí, že jakékoliv finanční či jiné problémy, které případně pro přechodnou dobu znemožní užívání nebytových prostor, nemají za následek přerušeni povinnosti platit nájemné podle této dohody.
15. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu ohlásit pronajímateli potřebu oprav, které má pronajímatel provést a umožnit mu provedení těchto i jiných nezbytných oprav, jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.
16. Nájemce se zavazuje umožnit přístup pronajímateli nebo jiným pověřeným osobám na požádání do pronajatých prostor ke kontrole stavu pronajatých nebytových prostor. K předvedení možným zájemcům o další podnájem či koupi objektu pouze po předchozím ohlášení pověřenému zástupci nájemce a v jeho doprovodu.
17. Nájemce se zavazuje na své vlastní náklady zajistit označení prostor, které užívá, stejným způsobem, jako je to řešeno u ostatních nájemníků budovy č. p. 1491 a to dle pokynů pronajímatele.
18. Při skončení nájmu je nájemce povinen vrátit nebytový prostor ve stavu, v jakém ho převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, resp. úpravám provedeným se souhlasem pronajímatele během nájmu. Při prodlení s vyklizením nebytových prostor a jejich předáním pronajímateli se sjednává smluvní pokuta ve výši 5% z celkové částky nájmu (včetně služeb) denně, a to za každý den prodlení. Při prodlení s vyklizením a předáním nebytových prostor pronajímateli delším než 30 pracovních dnů, je pronajímatel oprávněn - po předchozím upozornění – sám nebo prostřednictvím třetí osoby vyklizení prostor provést na náklady a nebezpečí nájemce.
19. Nájemce je povinen respektovat pokyny a vnitřní předpisy pronajímatele související s likvidací odpadů. Vznikne-li v důsledku nesplnění této povinnosti pronajímateli škoda, je nájemce za tuto škodu odpovědný.
20. Nájemce je oprávněn užívat nebytové prostory jenom k účelu, ke kterému byly pronajaty.
21. Nájemce není oprávněn přenechat předmět nájmu ani jeho část do podnájmu třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
22. Pronajímatel je povinen uzavřít pouze pojistku vztahující se na škody způsobené poškozením budovy (zejména elementární vlivy – živly) tak, jak je uvedeno v. bodu 4 tohoto článku. Pronajímatel neodpovídá za jakékoliv jiné škody, zejména za škody na vnesených věcech a není povinen uzavírat v tomto smyslu žádné pojistné smlouvy.
23. Nájemce je povinen sjednat příslušnou pojistnou smlouvu, dle které budou pojištěny věci vnesené a dle které bude nájemce pojištěn z titulu své odpovědnosti z provozu. Pronajímatel tedy neodpovídá třetím osobám ani nájemci za škody na věcech vnesených či odložených v objektu, resp. v předmětu nájmu dle této smlouvy.
24. Dojde-li k poškození, zničení nebo nadměrnému opotřebení předmětu nájmu, nebo jeho příslušenství a součástí, odpovídá nájemce za škodu, a to i za škodu způsobenou osobami, kterým umožnil k pronajaté věci přístup.

VI. Závěrečná ustanovení

1. Pokud v této smlouvě není stanoveno jinak, řídí se právní vztahy z ní vyplývající příslušnými ustanoveními zákona č. 116/90 Sb. o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění pozdějších změn a doplňků a občanského zákoníku v jeho platném znění.
2. Tuto smlouvu je možno měnit či doplňovat jen písemnými, oběma stranami odsouhlasenými a podepsanými dodatky. Za dodatek budou považovány i samostatně podepsané přílohy zejména příloha č.2 Cenového ujednání, a příloha č.4 Protokol o předání a převzetí nebytových prostor.
3. Práva a povinnosti z této smlouvy přecházejí na případného nebo případně právního nástupce pronajímatele.

4. Pokud by došlo v budoucnu mezi účastníky této smlouvy k dohodě o změně doby nájmu z doby neurčité na dobu určitou, pro tento případ si účastníci sjednávají, že ve vztahu mezi nimi se neuplatní ustanovení § 676 odst. 2 Občanského zákoníku (domněnka konkludentního obnovení nájemního vztahu).
5. Smlouva obsahuje 5.stran je sepsána ve dvou stejnopisech, z nichž každá smluvní strana obdrží po jednom vyhotovení.
6. V případě, že některé ujednání této smlouvy je nebo se stane neúčinným, zůstávají ostatní ujednání této smlouvy účinná. Smluvní partneri se zavazují nahradit neúčinné ujednání této smlouvy ujednáním jiným, účinným, které svým obsahem a smyslem odpovídá nejlépe obsahu a smyslu ujednání původního, neúčinného.
7. Smluvní strany po přečtení této smlouvy prohlašují a svými podpisy potvrzují, že obsahu této smlouvy plně porozuměli, že tato smlouva je skutečným projevem jejich vůle svobodné, volné a vážné a omylu prosté, že není uzavírána v tísní a že vychází z pravdivých skutečností známých smluvním stranám ke dni jejího podpisu.
8. Nedílnou součástí této smlouvy jsou tyto přílohy:
 - příloha č.1- Kopie registrace nájemce
 - příloha č.2- Cenové ujednání
 - příloha č.3- Předávací protokol vnitřního vybavení
 - příloha č.4 -Protokol o předání a převzetí nebytových prostor
9. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami, účinnosti potom dnem 14.2.2011.
10. Osoby oprávněné k jednání za pronajímatele ve věcech smluvních 


V Ostravě dne :24.2.2011



Za pronajímatele

ZDRAVOTNÍ POJIŠŤOVNA
MINISTERSTVA VNITRA ČR
pobočka OSTRAVA
Hlávkova 2



Za nájemce

Příloha č.2 - Cenové ujednání
Úhrada nájmu a služeb za měsíční období
ke smlouvě č. 5_2011

s účinností od:1.1.2016

Nájemce : Zdravotní pojišťovna Ministerstva vnitra

	<u>Jednotka</u>	<u>Cena celkem</u>
Cena za nájem nebytových prostor	24,45 m2	6088,00 Kč
Zálohová platba za teplo a teplou vodu vyúčtování 1x ročně		750,62 Kč
Celkem		6838,62 Kč

Paušální platby za služby spojené s nájmem nebytových prostor

- za odvoz odpadků		102,54 Kč
- za sběr kontaminovaného odpadu		0,00 Kč
- za úklid společných prostor		635,20 Kč
- za úklid pronajatých prostor	24,45 m2	695,28 Kč
- za mytí oken	4,0 ks	28,60 Kč
- za ostrahu objektu		997,00 Kč
- za pronájem telefonní linky	1,0	260,10 Kč
- za pronájem internetové přípojky	1,0	290,40 Kč
- za správu počítačů	0,0	0,00 Kč
- za vodné a stočné		66,08 Kč
- za elektrickou energii		0,00 Kč
- za Programová údržba	0,0	0,00 Kč
- za Servis klimatizace	1,0	101,60 Kč
- za Zpracování dávek	0,0	0,00 Kč
- nájemné vnitřního vybavení dle přílohy č. 3		16,20 Kč
Celkem		3193,00 Kč

Celková cena nájemného a zálohových plateb

10032 Kč

Smluvní strany shodně prohlašují, že si tuto přílohu přečetly, s jejím obsahem souhlasí, což stvrzují svými vlastnoručními podpisy

V Ostravě dne : 18.1.2016

Pronajímatel

Nájemce

Vážení nájemci,

V Ostravě 18.1.2016

s účinností od 1. ledna 2016 došlo k úpravě cen našich dodavatelů. Z těchto důvodů a v souladu se zněním smlouvy o nájmu čl. II, bod č.8, upravujeme výši paušálních plateb a záloh za služby se zpětnou účinností od 1. ledna 2016 takto:

Název služby	Změna ceny	
nájem	0,00%	
zálohy TU a TUV	0,00%	
odvoz odpadků	0,00%	
sběr kontaminovaného odpadu	0,00%	
úklid společných prostor	5,00%	navýšení
úklid pronajatých prostor	2,17%	navýšení
ostraha objektu	11,05%	navýšení
pronájem telefonní linky	0,00%	
vodné a stočné paušál	1,89%	navýšení
elektrická energie paušál	3,01%	navýšení
mytí oken	0,00%	
internetové přípojky	0,00%	
správa PC	0,00%	
servis klimatizace ročně	0,00%	

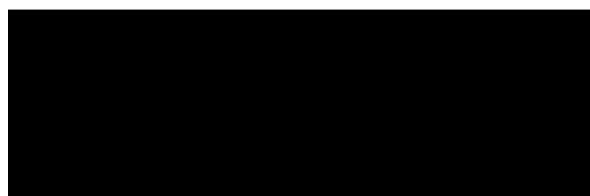
ZDRAVOTNÍ POJIŠŤOVNA MĚSTSKÁ SPOLEČNOST Vnitřní ČR
pobočka OLOMOUC A OSTRAVA

Došlo dne: 25 .01. 2016

Číslo ZP: _____

Příloha: _____ 04/16

Děkujeme za pochopení a přejeme Vám mnoho pracovních úspěchů v letošním roce.



Mgr. Libuše Hamuzková

