JUDr. Eva Hlaváčková
advokát
osvědčení České advokátní komora č. 2648

000011-000/2021-07

Pronajímatel: **POLIS spol. s r.o.**
se sídlem Humpolec, Hradská 538
kterou zastupuje pan Martin Kaman, jednatel
IČ: 60647230, DIČ: CZ60647230
bankovní spojení: [redacted]
dále jen „*pronajímatel*"

Nájemce: **Zdravotní pojišťovna ministerstva vnitra České republiky**
se sídlem Praha 3, Vinohrady, Vinohradská 2577/178, PSČ 130 00,
IČO: 471 14 304, zapsaná v obchodním rejstříku, vedeném Městským soudem v Praze, oddíl A, vložka 7216,
zastoupená ředitelem divize Morava – doc. Ing. Otakarem Smolíkem, CSc., MBA, LL.M.
bankovní spojení: [redacted]
Doručovací adresa: Cejl 476/5, 658 16 Brno
dále jen „*nájemce*"

uzavírají podle § 2201 a násl. a § 2302 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění tuto

s m l o u v u o n á j m u p r o s t o r s l o u ž í c í c h p o d n i k á n í

1. Pronajímatel je vlastníkem pozemku st. 616/5, jehož součástí je stavba čp. 538, vše zapsáno na LV č. 2990 pro k.ú. a obec Humpolec - areál v Humpolci, na ulici Hradská 538, jehož součástí jsou prostory, které jsou umístěné v I. NP hlavní budovy (vchod z ulice Hradské) a slouží k podnikání (kancelář jih). Pronajímatel touto smlouvou přenechává do nájmu a nájemce do nájmu přijímá:

místnost č. 1 (kancelář)	30,00 m^2
celkem	**30,00 m^2**

(dále jako „*nebytové prostory*" nebo „*pronajaté prostory*")

2. Nájemce bude nebytové prostory užívat jako kanceláře k provozování činností vyplývajících ze zákona č. 48/1997 Sb., o veřejném zdravotním pojištění, ve znění pozdějších předpisů, a uděleného živnostenského oprávnění.

3. Nájemné za užívání nebytových prostor se stanoví dohodou a činí:
měsíčně ..... 4.500,-Kč bez DPH
ročně ..... 54.000,-Kč bez DPH

4. Spolu s nájemným bude platit nájemce zálohy a paušální platby na úhradu služeb spojených s nájmem prostor sloužících podnikání (náklady za plyn a elektřinu, vodné a stočné, osvětlení společných prostor atd), a to měsíčně:

Záloha na elektřinu	400,- Kč
Záloha na topení	600,- Kč
Paušální platbu za vodné a stočné	180,- Kč
Paušální platba za srážkovou vodu	150,- Kč
Paušální platba za osvětlení spol. prost.	50,- Kč
Paušální platba za úklid společných prostor	250,- Kč
Celkem měsíčně	**1.630,- Kč bez DPH**

5. V nájemném, zálohách a paušálních platbách nejsou zahrnuty náklady na služby spojové, náklady na úklid pronajatých prostor, na odvoz a likvidaci odpadu a náklady na datové spojení. Likvidaci odpadu si zajistí nájemce sám.

6. Skutečné náklady za služby (rozumí se el. energie a spotřeba plynu) přeúčtuje pronajímatel nájemci nejméně jednou ročně na základě vyúčtování příslušných dodavatelů služeb, nejpozději do 30. 6. následujícího kalendářního roku. Náklady na elektrickou energii se stanoví podle stavu příslušného odpočtového elektroměru, náklady na topení budou rozúčtovány na základě spotřeby plynu (dle příslušného odpočtového plynoměru) a naměřených hodnot na příslušných elektronických indikátorech instalovaných na otopných tělesech. Při změně okolností rozhodných pro stanovení záloh za poskytování služeb (zvýšení cen poskytovateli služeb), se přiměřeně změní i výše těchto plateb podle předpisu poskytovatele služeb.

7. Nájemné, paušální platby, zálohy na služby a úhrada za úklid pronajatých prostor jsou splatné měsíčně předem převodem na účet pronajímatele u Komerční banky, **č. ú. 19-3846190227/0100, a to vždy do 5. dne příslušného měsíce** na základě této smlouvy.

8. Výše nájemného se sjednává na období jednoho kalendářního roku. Pronajímatel si vyhrazuje právo na zvýšení ceny nájmu v souvislosti s inflací v ČR vyhlášenou Českým statistickým úřadem dle indexu spotřebitelských cen za předchozí rok, a to o stejné procento, o jaké došlo ke změně inflace. Toto právo lze využít nejpozději do konce třetího (3) měsíce běžného kalendářního roku a zpětně nejdéle k 1. lednu běžného kalendářního roku. Navýšené nájemné pronajatých prostor je splatné v následujícím období. První úprava výše nájemného může být provedena od 1. ledna 2022.

9. Nájemce je oprávněn přenechat pronajímané prostory do dalšího nájmu pouze po předchozím souhlasu pronajímatele.

10. Nájemce se zavazuje uhradit **jistotu ve výši 13.500,- Kč** bankovním převodem na účet číslo **19-3846190227/0100**, a to do deseti (10) dnů ode dne zveřejnění této smlouvy ve veřejném registru smluv. Jistota bude sloužit pronajímateli k zajištění jeho finančních nároků vůči nájemci vyplývajících z této smlouvy. Pronajímatel je oprávněn jistotu bez dalšího použít k úhradě škody způsobené nájemcem nebo na úhradu nedoplatku

nájemného, zálohy nebo nedoplatku vyúčtované ceny služeb poskytovaných s nájmem. Pokud pronajímatel bude nucen uspokojit svůj nárok vůči nájemci z poskytnuté jistoty, je nájemce povinen rozdíl na požádání pronajímatele doplatit až do výše sjednané jistoty. Jistotu nebo její zůstatek pronajímatel vrátí nájemci do 60 dnů od podpisu zápisu o předání nebytových prostor, pokud nájemce předá prostory řádně a včas. Použití ust. § 2254 odst. 2 NOZ se vylučuje.

11. Nájemce je povinen pronajatý nebytový prostor udržovat ve stavu způsobilém k užívání a provádět v něm úklid vlastním nákladem a drobné opravy do částky 1.500,- Kč bez DPH v jednotlivém případě. Nájemce je povinen informovat pronajímatele včas o potřebách ostatních oprav. Pokud tak neučiní, odpovídá za škodu, která vznikne pronajímateli na pronajímaných prostorách. Nájemce není oprávněn provádět jakékoliv změny stavebního či dispozičního charakteru bez předchozího souhlasu pronajímatel.

12. Nájemce bere na vědomí, že v jím pronajatých prostorách je umístěn trezor, od kterého mu je předána 1 sada klíčů (klíč a vypichovalo – speciální klíč). V případě ztráty i části této sady se nájemce zavazuje uhradit částku 15.000,- Kč bez DPH.

13. Pronajímatel (nebo osoba jím pověřená) je oprávněn po předchozí výzvě (min. 2 pracovní dny předem (pokud nehrozí havarijní stav) vykonat prohlídku nebytových prostor za účelem kontroly, zda nájemce užívá nebytové prostory a vybavení řádným způsobem a za účelem provedení kontrol a oprav technického zařízení a nájemce je povinen takovou prohlídku umožnit (pokud hrozí havarijní stav pak neprodleně). Při výkonu prohlídky musí pronajímatel dbát, aby nezasahoval bez oprávněného důvodu do práv a zájmů nájemce. Tato prohlídka bude vždy provedena v přítomnosti jak pronajímatele, tak nájemce nebo jejich pověřených zástupců.

14. Nájemce se zavazuje, že po zániku nájemního vztahu předmětné nebytové prostory vyklidí a předá je pronajímateli ve stavu, v jakém je převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. Movité zařízení a vnitřní vybavení v pronajatých prostorách pořízené nákladem nájemce (kancelářský nábytek, IT technika apod.) zůstává v majetku nájemce i po skončení této smlouvy. O odevzdání pronajatého prostoru a zařízení bude pořízen zápis. Pokud nájemce nebytové prostory sám řádně a včas nevyklidí nebo nepředá, je pronajímatel oprávněn otevření nebo vyklizení prostor zajistit sám na náklady nájemce, k čemuž mu nájemce dává svůj neodvolatelný souhlas.

15. Smluvní strany se dohodly, že nájemce je oprávněn pro svoji potřebu označit vstupní dveře do pronajatých prostor informací o době provozu a dále je nájemce oprávněn pro svoji potřebu využít prosklených ploch umístěných v pronajatých prostorách pro reklamní označení nájemce. Nájemci je přidělena jedna (1) poštovní schránka v přízemí budovy č.p. 538, kterou je nájemce oprávněn označit firemním označením. Veškerá označení a reklamy je nájemce povinen odstranit na svůj náklad nejpozději ke dni ukončení nájmu.

16. Nájemce je oprávněn používat společné sociální zařízení ve II. NP hlavní budovy (vchod z ulice Hradské).

17. Pronajímatel je povinen nebytové prostory udržovat ve stavu vhodném k užívání, pojistit nemovitost včetně své odpovědnosti vůči nájemci. Nájemce je povinen pojistit svůj

majetek a odpovědnost za škodu vůči pronajímateli. Pokud tak neučiní, pronajímatel i nájemce jsou povinni hradit případné škody ze svého. Nájemce je povinen dodržovat zákaz kouření ve všech prostorách budovy.

18. Nájemní vztah se sjednává na dobu neurčitou, počínaje **01.07.2021**. Smluvní vztah může být ukončen výpovědí smluvních stran, a to i bez udání důvodů. Výpovědní lhůta činí tři (3) měsíce a počíná běžet od prvého dne měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé straně. Pronajímatel má právo vypovědět nájem bez výpovědní doby, nezaplatí-li nájemce nájemné ani do splatnosti příštího nájemného. Použití ust. § 2314 a 2228 odst. 1 OZ se vylučuje.

19. V případě ztráty systémového klíče/systémových klíčů od mříží se nájemce zavazuje uhradit veškeré náklady spojené s výměnou klíčového systému. Nájemce bere na vědomí, že předpokládaná částka na tuto výměnu klíčů je 15.000,- Kč bez DPH.

20. Veškeré písemnosti budou zasílány na adresu smluvních stran uvedenou v záhlaví této smlouvy. Za den doručení se přitom považuje:
    a) den přijetí zásilky adresátem,
    b) den odepření přijetí zásilky adresátem,
    c) den vrácení zásilky jako nedoručitelné z důvodu, že adresáta nelze na uvedené adrese nalézt,
    d) třetí den následující po dni, kdy byla zásilka uložena na poště, bez ohledu na skutečnost, zda se adresát o uložení dozvěděl.

    Smluvní strany se zavazují, že v případě změny adresy pro doručování, případně jiných údajů důležitých pro vzájemnou komunikaci, oznámí takovou změnu bez zbytečného odkladu druhé smluvní straně, případně si smluvní strany poskytnou veškerou potřebnou součinnost pro naplnění účelu této smlouvy.

    Kontaktní osoba za pronajímatele: [redacted]

    Kontaktní osoba za nájemce: [redacted]

21. Za datum uzavření smlouvy se považuje podpis smlouvy druhou stranou. Účinnost této smlouvy nastává uveřejněním v informačním systému veřejné správy – Registru smluv. Tato smlouva může být měněna nebo doplňována na základě písemných očíslovaných dodatků podepsaných oběma stranami. Za písemnou formu nebude pro tento účel považována výměna e-mailových či jiných elektronických zpráv.

22. Pronajímatel prohlašuje, že si je vědom toho, že nájemce jako povinný subjekt dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv) (dále jako „zákon o registru smluv"), je povinen uveřejnit v Registru smluv, jehož správcem je Ministerstvo vnitra ČR, tuto smlouvu včetně jejích případných změn a dodatků, za splnění podmínek k uveřejnění dle zákona o registru smluv a s uveřejněním smlouvy v plném znění/kromě částí výslovně označených, které spadají pod výjimky uveřejnění dle zákona o registru smluv, a se zveřejněním souhlasí.

23. Nájemce se zavazuje smlouvu uveřejnit v Registru smluv do 15 dnů od jejího uzavření.

24. Smluvní strany se dohodly, že jejich práva a povinnosti založené touto smlouvou se řídí obsahem smlouvy. V otázkách touto smlouvou neupravených se řídí obecně závaznými právními předpisy, zejména pak zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

25. Smlouva se sepisuje na pěti (5) stranách a ve dvou vyhotoveních, z nichž každá smluvní strana obdrží jedno vyhotovení.

26. Smluvní strany po přečtení této smlouvy prohlašují, že jejímu obsahu porozuměly, a že uzavření smlouvy tohoto znění je projevem jejich pravé, svobodné a vážné vůle, a na důkaz toho připojují své podpisy.

V Humpolci dne 17. 6. 2021

[redacted]

Martin Kalhan
jednatel
POLIS spol. s r.o.

POLIS spol. s r.o.
Hradská 538
396 01 HUMPOLEC
DIČ: CZ60647230

V Brně dne 23.6. 2021

[redacted]

doc. Ing. Otakar Schovánek, CSc., MBA, LL.M.,
ředitel divize Morava
Zdravotní pojišťovna
ministerstva vnitra České republiky

ZDRAVOTNÍ POJIŠŤOVNA
MINISTERSTVA VNITRA ČR
divize Morava
pracoviště Brno
Cejl 476/5, 658 16 Brno -45-

[redacted]