

SMLOUVA O NÁJMU PROSTORU SLOUŽÍCÍHO PODNIKÁNÍ

uzavřená podle § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb. občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů
níže uvedeného dne, měsíce a roku mezi těmito smluvními stranami:



000017-000/2021-07

I. **Dům zdraví Mikulov, s r.o.**

IČ: 469 79 557

se sídlem: Svobody 220/2, 692 01 Mikulov

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl C, vložka 8000

společnost je zastoupena jednatelem Ing. Josefem Halouzkou, nar. 18. 3. 1978

(dále jen „**Pronajímatel**“)

a

II. **Zdravotní pojišťovna ministerstva vnitra České republiky**

IČO: 471 14 304

se sídlem: Praha 3, Vinohrady, Vinohradská 2577/178, PSČ 130 00

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl A, vložka 7216,

společnost je zastoupena Doc. Ing. Otakarem Smolíkem, CSc., MBA, LL.M. ředitelem divize

Morava

(dále jen „**Nájemce**“)

(Pronajímatel a Nájemce společně též jako „**Smluvní strany**“)

ČLÁNEK I. PREAMBULE

1.1. Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem níže uvedených nemovitých věcí:

- pozemku p. č. 335/1, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 961 m²;
- pozemku p. č. 335/2, ostatní plocha, o výměře 55 m², způsob využití jiná plocha
- pozemku p. č. 340/2, ostatní plocha, o výměře 132 m², způsob využití jiná plocha

příčemž součástí prvního z uvedených pozemků je stavba – budova s č.p. 220, stavba občanského vybavení, adresa místa Svobody 220/2 (dále jen „**Poliklinika**“), to vše zapsáno na LV č. 2195, katastrální území Mikulov, přičemž všechny uvedené nemovité věci jsou v obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Mikulov na Moravě.

1.2. Předmětem této smlouvy jsou veškeré vzájemné vztahy mezi Smluvními stranami vzniklé v souvislosti s přenecháním předmětu nájmu do užívání Nájemci.

ČLÁNEK II. PŘEDMĚT A ÚČEL NÁJMU

- 2.1. Předmětem nájmu je níže specifikovaný prostor sloužící podnikání:
- nebytový prostor (kancelář a zázemí) č. 123 a č. 124, v 1.NP, o celkové výměře **28,9 m²**
 - nebytový prostor (čekárna) č. 122, v 1.NP, o celkové výměře 26,98 m², kdy z celkové výměry je za pronajatý prostor počítána pouze ideální polovina, **13,49 m²**
- tedy o celkové výměře **42,39 m²** (dále jen „**předmět nájmu**“), tak jak je dále vyznačen v Příloze č. 1 - Situační plánec Polikliniky.
- 2.2. Pronajímatel dle podmínek v této smlouvě uvedených dočasně přenechává předmět nájmu Nájemci k užívání, Nájemce jej do nájmu přijímá a zavazuje se za to platit Pronajímateli nájemné a zálohy na úhradu služeb s předmětem nájmu spojených. Pronajímatel se dále zavazuje zajistit a dodávat Nájemci služby spojené s užíváním předmětu nájmu - dodávku teplé a studené vody, tepla, elektřiny, plynu, likvidace komunálního odpadu – k dispozici bude zajištěna Pronajímatelem sběrná nádoba, úklid pronajatých a společných prostor a to v rozsahu 1 x týdně vysávání/vytírání podlahy, 1 x týdně utírání prachu, 1 x týdně sanitace vybudované kuchyňky, 2 x ročně mytí oken. Nájemce se zavazuje platit za tyto služby cenu dle provedeného vyúčtování.
- 2.3. Účelem nájmu je zajištění prostor pro administrativní činnost Zdravotní pojišťovny ministerstva vnitra ČR - provozování podnikatelské činnosti Nájemce, provozování klientského centra. Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu pouze ke smluvenému účelu. Při úmyslu rozšíření své činnosti je Nájemce povinen získat písemný souhlas Pronajímatele, aby tuto činnost mohl provozovat i v předmětu nájmu.
- 2.4. Při užívání předmětu nájmu je nájemce oprávněn užívat společné prostory Polikliniky, zejména tedy chodníky, vchody, chodby, společné sociální zařízení, sociální zařízení pro personál..

ČLÁNEK III. DOBA TRVÁNÍ NÁJMU A UKONČENÍ NÁJMU

- 3.1. Pronajímatel pronajímá Nájemci předmět nájmu na dobu neurčitou. Pronájem počíná běžet ke dni 1.9.2021, přičemž Nájemce je oprávněn vstupovat do předmětu nájmu bez omezení ke dni 1.8.2021 za účelem přípravy prostor, nastěhování nábytku a zajištění potřebných služeb tak, aby předmět nájmu mohl být bezchybně využíván od data 1.9.2021.
- 3.2. O předání a převzetí předmětu nájmu bude sepsán písemný protokol, v němž bude definováno zejména v jakém technickém stavu Nájemce předmět nájmu převzal.
- 3.3. Pronajímatel může tuto smlouvu vypovědět i bez uvedení důvodu, v takovém případě výpovědní doba činí šest (6) měsíců s tím, že počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byla výpověď doručena do sféry Nájemce.
- 3.4. Nájemce může tuto smlouvu vypovědět i bez uvedení důvodu, v takovém případě výpovědní doba činí šest (6) měsíců s tím, že počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byla výpověď doručena do sféry Pronajímatele.
- 3.5. Nájemce je oprávněn tuto smlouvu vypovědět s výpovědní lhůtou (1) měsíc pouze v těchto případech:
- a) v případě vstupu Pronajímatele do likvidace nebo v případě prohlášení úpadku na majetek Pronajímatele nebo zamítnutí návrhu na prohlášení konkurzu z důvodu nedostatku majetku;
 - b) ztratí-li Nájemce způsobilost k činnosti, k jejímuž výkonu je prostor sloužící podnikání určen, avšak mimo případy, kdy způsobilost ztratí v důsledku svého rozhodnutí nebo v důsledku porušení svých povinností;
 - c) přestane-li být najatý prostor z objektivních důvodů způsobilý k výkonu činnosti, k němuž byl určen, a Pronajímatel nezajistí Nájemci odpovídající náhradní prostor, nebo
 - d) porušuje-li Pronajímatel zvláště hrubým způsobem své povinnosti vůči Nájemci, a to v té podobě, že znemožní Nájemci užívání pronajatých prostor a tento stav nenapraví ani po písemné výzvě ze strany Nájemce.
- 3.6. Při ukončení nájemního vztahu je Nájemce povinen vyklidit a vrátit předmět nájmu v řádném provozuschopném stavu s přihlédnutím k obvyklému opotřebení Pronajímateli, a to nejpozději
- Smlouva o nájmu prostoru sloužícího podnikání

k poslednímu dni trvání nájemního vztahu dle této smlouvy. O předání předmětu nájmu bude Smluvními stranami sepsán předávací protokol.

- 3.7. V případě prodlení Nájemce s vyklizením a předáním předmětu nájmu Pronajímateli, je Nájemce povinen uhradit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1.000,- Kč (slovy: jeden tisíc korun českých) za každý, i započatý den prodlení. Smluvní pokuta je splatná do 3 dnů ode dne, kdy Nájemce obdržel písemnou výzvu k její úhradě od Pronajímatele. Zaplacením smluvní pokuty není nikterak dotčen nárok Pronajímatele na náhradu škody ani nezaniká závazek Nájemce plnit své povinnosti dle této smlouvy.

ČLÁNEK IV.

NÁJEMNÉ A ZÁLOHY NA SLUŽBY

- 4.1. Nájemné za předmět nájmu činí 7.000,- Kč (dále jen „**nájemné**“). Nájem je osvobozen od DPH dle obecně závazných právních předpisů, sazba DPH tedy u nájemného nebude uplatňována.
- 4.2. Nájemce se zavazuje platit zálohy na úhradu služeb spojených s užíváním předmětu nájmu, které bude zajišťovat Nájemci Pronajímatel (dodávka teplé a studené vody, tepla, elektřiny, plynu, likvidace komunálního odpadu – k dispozici bude zajištěna Pronajímatelem sběrná nádoba, úklid pronajatých a společných prostor a to v rozsahu 1 x týdně vysávání/vytírání podlahy, 1 x týdně utírání prachu, 1 x týdně sanitace vybudované kuchyňky, 2 x ročně mytí oken.) ve výši 2.700,- Kč bez DPH měsíčně (dále jen „**zálohy na služby**“). Vyúčtování nákladů na dodávky dle skutečné spotřeby bude prováděno za kalendářní rok včetně DPH, vždy do 60 kalendářních dnů po uplynutí příslušného období (kalendářního roku).
- 4.3. Nájemné a zálohy na služby se Nájemce zavazuje platit bezhotovostně, na aktuální měsíc, na základě faktury – daňového dokladu se splatností 14 dnů, kterou je Pronajímatel povinen Nájemci vystavit. Fakturu (daňový doklad) je možné zasílat elektronicky na emailovou adresu: info@zpmvcr.cz, či do datové schránky s identifikátorem: 9swaix3. V předmětu zprávy s fakturou musí být uvedeno – „Fakturace BM“. Faktura (daňový doklad) musí obsahovat následující náležitosti: číslo faktury, přesné označení nájemce a podnájemce, označení účtu, na který má být fakturovaná částka poukázána, datum vystavení a datum splatnosti, označení služby (nájem prostor sloužících k podnikání) a fakturovanou částku. Bez těchto náležitostí je podnájemce oprávněn fakturu vrátit k přepracování. Po doručení opravené faktury běží nová lhůta splatnosti. Nájemné se považuje za uhrazené dnem, kdy je příslušná částka připsána na bankovní účet Pronajímatele.
- 4.4. V případě prodlení Nájemce s úhradou nájemného, či záloh na služby, je Nájemce povinen uhradit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,5 % z dlužné částky za každý, i započatý den prodlení. Smluvní pokuta je splatná do 3 dnů ode dne, kdy Nájemce obdržel písemnou výzvu k její úhradě od Pronajímatele. Zaplacením smluvní pokuty není nikterak dotčen nárok Pronajímatele na náhradu škody ani nezaniká závazek Nájemce plnit své povinnosti dle této smlouvy.
- 4.5. Pronajímatel má právo každoročně nejpozději k prvnímu březnu navyšovat nájemné o 100% míry inflace, vyjádřené přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen. Míra inflace je vyhlášována každoročně Českým statistickým úřadem za kalendářní rok předcházející kalendářnímu roku, v němž je vyhlášována. Zvýšení nájemného je účinné vždy k 1. lednu kalendářního roku, v němž je míra inflace vyhlášována. Základem pro zvyšování nájemného je vždy nájemné již zvýšené dle této inflační doložky v předchozích letech trvání této smlouvy. V důsledku indexace nemůže dojít ke snížení nájemného, záporná míra inflace se neuplatní. Výchozím datem pro hodnocení míry inflace je 1. 1. 2021. Nedoplatek za zvýšené nájemné za měsíce leden a únor je splatné spolu s nájemným nejdříve splatným po doručení oznámení pronajímatele o zvýšení nájemného.

ČLÁNEK V. PRÁVA A POVINNOSTI STRAN

- 5.1. Nájemce je povinen obstarat si pro svou podnikatelskou činnost veškerá nezbytná povolení. Pronajímatel nenese žádnou odpovědnost za případné sankce uložené Nájemci v důsledku nesplnění jeho veřejnoprávních povinností.
- 5.2. Běžnou údržbu a opravy vnitřních prostor předmětu nájmu, jakož i jeho udržování ve stavu odpovídajícím hygienickým předpisům bude na své náklady po celou dobu nájmu zajišťovat Nájemce. Nařízení vlády č. 308/2015 Sb. o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu se použije obdobně.
- 5.3. Opravy a údržbu hlavních stavebních částí včetně veškerého servisu a údržby instalované klimatizace, rozvodů jednotlivých médií, jakož i generální opravy předmětu nájmu zajišťuje Pronajímatel s tím, že Nájemce je povinen včas oznámit Pronajímateli potřebu provedení opravy nebo údržby přesahující běžné opravy a údržbu.
- 5.4. Nájemce se zavazuje provádět v předmětu nájmu kontrolu stavu pronajatých prostor z hlediska stavební a protipožární prevence, bezpečnosti práce a ochrany životního prostředí, a v souladu s tím plnit povinnosti vyplývající i ve vztahu k orgánům státní správy.
- 5.5. Nájemce je povinen na požádání umožnit pronajímateli vstup do předmětu nájmu v běžnou pracovní dobu Nájemce za účelem zjištění stavu pronajatých prostor nebo plnění této smlouvy.
- 5.6. Nájemce je povinen pojistit na své náklady zařízení jím instalované či vnesené do předmětu nájmu včetně zboží, jakož i sjednat pojištění své odpovědnosti za škodu způsobenou svým provozem a udržovat obě pojištění v platnosti po celou dobu platnosti této smlouvy.
- 5.7. Nájemce není oprávněn dát předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu třetím osobám bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele.
- 5.8. Nájemce je oprávněn v předmětu nájmu umístit zařízení nezbytná k zajištění jeho podnikatelské činnosti, zřídit si vlastní telefonické a internetové připojení stejným, nebo odlišným poskytovatelem těchto služeb, než je aktuálně využíváný Pronajímatelem. Ustanovení čl. VI. této smlouvy tímto nejsou dotčena.
- 5.9. Smluvní strany se dohodly, že aplikace ustanovení § 2315 občanského zákoníku je pro tento smluvní vztah vyloučena.
- 5.10. Porušení jakékoliv povinnosti Nájemce dle čl. V. této smlouvy bude považováno za podstatné porušení této smlouvy.

ČLÁNEK VI. STAVEBNÍ ÚPRAVY A REKLAMNÍ POUTAČE

- 6.1. Nájemce je po předchozím písemném souhlasu Pronajímatele oprávněn provádět v nebo na předmětu nájmu stavební změny nebo úpravy. V případě takových stavebních změn či úprav je Nájemce povinen obstarat si veškerá nutná povolení a postupovat tak, aby nedošlo k poškození nebo znehodnocení předmětu nájmu. Výslovně uděluje Pronajímatel souhlas s nalepením kobercového krytu v obou pronajatých místnostech č. 124 a č. 123. Dále pak ve stejných místnostech uděluje souhlas s instalací vertikálních žaluzií.
- 6.2. Veškeré investice, které provede Nájemce na své náklady, zůstávají po dobu trvání této smlouvy jeho majetkem a je oprávněn je daňově odepisovat.
- 6.3. Při ukončení této smlouvy je Nájemce povinen odstranit veškeré provedené stavební úpravy či změny, pokud nebude sjednáno jinak. V takovém případě při ukončení této smlouvy přecházejí provedené stavební změny nebo úpravy, které nemohou být bez poškození předmětu nájmu odstraněny, a které se již nestaly součástí věci hlavní, do vlastnictví Pronajímatele. Nájemce v takovém případě nemá nárok na úhradu nákladů, které na provedené stavební změny nebo úpravy vynaložil.
- 6.4. Nájemce je po předchozím písemném souhlasu Pronajímatele oprávněn instalovat vně předmětu nájmu reklamní poutače či nápisy. V případě takových instalací si veškeré náklady hradí Nájemce, přičemž je rovněž povinen obstarat si veškerá nutná povolení a postupovat tak, aby nedošlo k poškození nebo znehodnocení předmětu nájmu. Nájemce je povinen věci instalované podle tohoto odstavce po skončení trvání nájemního vztahu na vlastní náklady odstranit a případně zapravit škody vzniknuvší

v souvislosti s instalací. Výslovně Pronajímatel uděluje souhlas s umístěním reklamního poutače Nájemce (Reklamní „A“ stojan do vstupní chodby Polikliniky), dále uděluje souhlas s polepem oken směřujících na ulici a s polepem skleněných ploch dveří oddělujících hlavní vstupní chodbu a čekárnu (prostory č. 128 a č. 122).

- 6.5. Smluvní strany se dohodly, že aplikace ustanovení § 2305 občanského zákoníku je pro tento smluvní vztah vyloučena.

ČLÁNEK VII. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

- 7.1. Nájemce prohlašuje, že je mu stav předmětu nájmu znám a že si jej dostatečně prohlédl. Nájemce dále prohlašuje, že předmět nájmu v době jeho převzetí plně vyhovuje činnosti, kterou bude Nájemce v předmětu nájmu v souladu s účelem nájmu provozovat, a to např. po stránkách vybavení prostor, součástí prostor, technických i stavebních.
- 7.2. Změny a dodatky k této smlouvě mohou být učiněny pouze písemně. Stane-li se některé z ustanovení této smlouvy zcela nebo částečně právně neplatným či neúčinným, nebude tím dotčena platnost ostatních ustanovení. Smluvní strany se v takovém případě zavazují nahradit takové neplatné nebo neúčinné ustanovením takovým, které svým obsahem nejvíce odpovídá hospodářskému účelu této smlouvy a původnímu úmyslu Smluvních stran.
- 7.3. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly, že byla uzavřena po vzájemném projednání, podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoliv v tísní za nápadně nevýhodných podmínek. Autentičnost této smlouvy potvrzují Smluvní strany svými podpisy.
- 7.4. Tato smlouva je vyhotovená ve třech výtiscích, přičemž po jednom obdrží Nájemce a po dvou Pronajímatel.
- 7.5. Pronajímatel je oprávněn postoupit veškerá práva a povinnosti z této smlouvy na třetí subjekt a Nájemce podpisem této smlouvy vyjadřuje s takovým postoupením svůj souhlas.
- 7.6. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami.
- 7.7. Kontaktní osoby Smluvních stran:

Za Pronajímatele: Ing. Josef Halouzka, [redacted]

Za Nájemce: [redacted]

Nedílnou součástí této smlouvy jsou tyto přílohy: Příloha č. 1 – Situační plánec Polikliniky
Příloha č. 2 – Rozpis záloh na služby

V [redacted] dne 03. 08. 2021

[redacted]

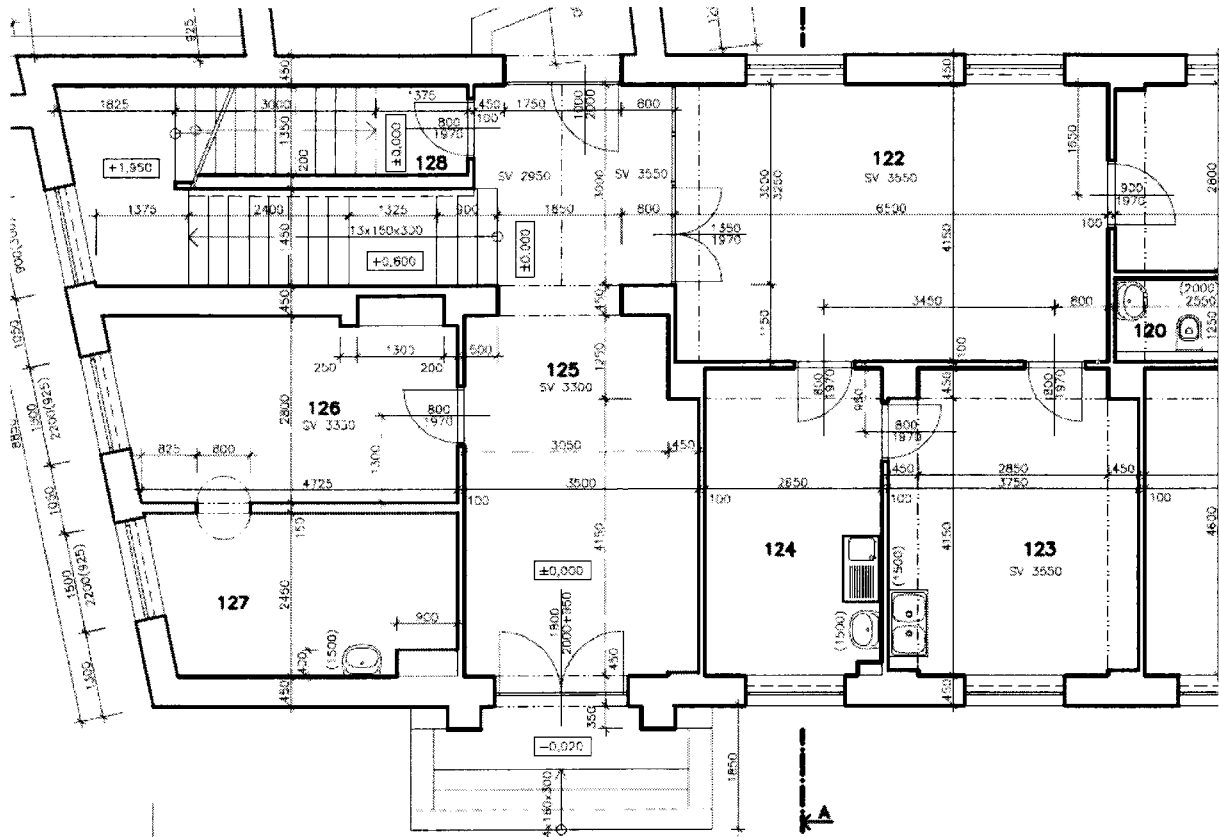
Dům zdraví Mikulov s.r.o.
Ing. Josef Halouzka, jednatel

V [redacted] dne 16. 08. 2021

[redacted]

Zdravotní pojišťovna ministerstva vnitra ČR
Doc. Ing. Otakar Smolík, CSc., MBA, LL.M.

Příloha č. 1 – Situační plánek Polikliniky (1.NP)



Příloha č.2 – Specifikace záloh na služby

Přehled výše měsíčních záloh:

	cena bez DPH	% DPH	Výše DPH	Cena s DPH
Spotřeba el. energie	700,- Kč	21%	147,- Kč	847,- Kč
Vodné, stočné	200,- Kč	10%	20,- Kč	220,- Kč
Úklid vlastních a společných prostor	1100,- Kč	21%	231,- Kč	1331,- Kč
Teplo	600,- Kč	10%	60,- Kč	660,- Kč
Svoz komunálního odpadu	100,- Kč	21%	21,- Kč	121,- Kč

2.700,- Kč .. měsíční záloha bez DPH

399,- Kč ... DPH v sazbě 21%

80,- Kč ... DPH v sazbě 10%

3.179,- Kč ... měsíční platba celkem včetně DPH

Spotřeba elektrické energie bude vyúčtována na základě faktur dodavatele a poměru pronajaté plochy o výměře 42,39 m² k celkové ploše, která činí 1552,6 m²

Spotřeba vody včetně platby za stočné bude vyúčtována na základě faktur dodavatele a poměru pronajaté plochy o výměře 42,39 m² k celkové ploše, která činí 1552,6 m²

Otop bude vyúčtováván na základě faktur dodavatele a poměru pronajaté plochy o výměře 42,39 m² k celkové ploše, která činí 1552,6 m²

Svoz komunálního odpadu bude vyúčtováván na základě faktur dodavatele a poměru pronajaté plochy o výměře 42,39 m² k celkové ploše, která činí 1552,6 m²

Úklid vlastních a společných prostor bude účtován dle poměru pronajaté plochy o výměře 42,39 m² k celkové ploše, která činí 1552,6 m², na základě přímých nákladů Pronajímatele (mzdy dvou pracovníků a náklady na pořízení čistících a dezinfekčních prostředků)

DUM ZDRAVI MIKULOV, s.r.o.
Svobody 2, 692 01 Mikulov
Tel.: 519 305 928
IČO: 469 79 557
zapsáno v OR u KS Brn. odd.C. vl.800