|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| DNE ……12.2016 | | |
| **Jana Nováková, r.č. xxxxxxxxxxx**  **-**  **Pavel Novák, r.č. xxxxxxxxxxxx**  **Hrádek 292/19, Podklášteří, 674 01 Třebíč**  **číslo účtu: xxxxxxxxxxxxxxxxx**  **IČ: 12152048, DIČ: CZ510522199**  **JAKO pronajímatel**  **a**  **Vojenská zdravotní pojišťovna České republiky**  **Drahobejlova 1404/4, 190 03 Praha 9**  **zast.: generálním ředitelem Ing. Rostislavem Zezulou, MBA**  **IČ: 47114975, DIČ: CZ47114975**  **číslo účtu: 2011300091/0710**  **zapsaná v OR vedeným Městským soudem v Praze, v oddíle A, vložka 7564**  **JAKO NÁJEMCE** | | |
|  | **smlouva o nájmu prostor určených k podnikání** |  | |

Tuto **SMLOUVU O NÁJMU PROSTOR URČENÝCH K PODNIKÁNÍ** (dále jen "**Smlouva**")**,** uzavřeli zejména ve smyslu ustanovení § 2302 a násl. a ve spojení s ustanoveními § 2201– 2234 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "**NOZ**"), výše uvedeného dne, měsíce a roku a za následujících podmínek tito účastníci:

**Jana Nováková**, r.č. xxxxxxxxxx a **Pavel Novák**, r.č. xxxxxxxxxx, Hrádek 292/19, Podklášteří, PSČ 674 01 Třebíč, číslo účtu: xxxxxxxxxx, IČ: 12152048, DIČ: CZ510522199 (dále jen **"Pronajímatel"**);

a

**Vojenská zdravotní pojišťovna České republiky**, Drahobejlova 1404/4, 190 03 Praha 9, zast. generálním ředitelem Ing. Rostislavem Zezulou, MBA, IČ: 47114975, DIČ: CZ47114975, číslo účtu: 2011300091/0710, zapsaná v OR vedeným Městským soudem v Praze, v oddíle A, vložka 7564 (dále jen "**Nájemce**");

(Pronajímatel a Nájemce se dále též označují společně jako "**Smluvní strany**" či každý zvlášť jen jako "**Smluvní strana**")

**VZHLEDEM K TOMU, ŽE:**

1. Pronajímatel je výlučným vlastníkem nemovitosti – pozemku st. p.č. 41 o výměře 616 m², jehož součástí je dům č. p. 6, č.o. 2 (dále jen "**Budova**") na ul. Jihlavská brána, všechno zapsáno na LV č. 8697 pro katastrální území Třebíč, obec Třebíč v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Vysočinu, katastrální pracoviště Třebíč;
2. V Budově se nachází následující prostory sloužící k podnikání:

kancelář v 1. patře Budovy o celkové výměře 25 m² (dále jen "**Předmět nájmu**");

1. Pronajímatel má zájem pronajmout Nájemci Předmět nájmu a Nájemce má zájem pronajmout si Předmět nájmu od Pronajímatele;

Pronajímatel a Nájemce se níže dohodli na podrobných podmínkách nájmu Předmětu nájmu následujícím způsobem:

1. PŘEDmět nájmu
   1. Pronajímatel dává Nájemci do nájmu Předmět nájmu za podmínek stanovených touto Smlouvou, přičemž prostory sloužící k podnikání tvořící Předmět nájmu jsou vyznačeny na plánku tvořícím Přílohu č. 1 této Smlouvy.
2. **ÚČEL NÁJMU**
   1. Předmět nájmu je Nájemci pronajímán na kancelář **pro Vojenskou zdravotní pojišťovnu České republiky** (dále jen "**Účel nájmu**"). Smluvní strany tímto výslovně prohlašují, že jakékoliv užívání Předmětu nájmu odchylující se od Účelu nájmu představuje zhoršení poměrů v Budově ve smyslu ustanovení § 2304 NOZ, a proto užívat Předmět nájmu za jiným účelem, než jak je sjednáno v této Smlouvě, je možné pouze na základě dohody obou Smluvních stran učiněné v písemné formě.
   2. Nájemce prohlašuje, že si Předmět nájmu prohlédl a je seznámen s jeho stavem. Nájemce dále výslovně prohlašuje, že Předmět nájmu je způsobilý k Účelu nájmu.
3. **DOBA NÁJMU**
   1. Předmět nájmu dává Pronajímatel Nájemci do nájmu na dobu neurčitou, a to počínaje 1.2.2017.
   2. Pronajímatel se zavazuje dát Nájemci Předmět nájmu do užívání nejpozději k 1.2.2017.
   3. Dnem převzetí Předmětu nájmu nájemce potvrzuje, že Pronajímatel nebude mít žádnou povinnost vykonat jakékoliv práce nebo provést jakékoliv instalace za účelem připravení Předmětu nájmu pro užívání Nájemcem.
4. **NÁJEMNÉ A PLATBY S NÍM SPOJENÉ**
   1. Smluvní strany se dohodly, že Nájemce je povinen hradit za nájem Předmětu nájmu částku **2.500,- Kč** (slovy: dvatisícepětsetkorunčeských) **+ DPH** měsíčně (dále jen "**Nájemné**"), a to v pravidelných měsíčních splátkách.
   2. Nájemce je dále povinen hradit Pronajímateli měsíční Zálohy na služby na vodné, stočné, dodávku el. energie, plynu a odvoz odpadků ve výši **1.700,-Kč** (slovy: jedentisícsedmsetkorunčeských) měsíčně (dále jen **„Zálohy na služby“**). Tyto jsou splatné společně s nájemným a jejich nehrazení zakládá stejné důsledky jako nehrazení nájemného.

4.3. Nájemné a Zálohy za služby budou Nájemcem pravidelně hrazeny vždy v měsíčních splátkách, a to vždy do 20. dne měsíce předcházející měsíc na který je hrazeno (na základě faktury zaslané Pronajímatelem), a to na účet č.ú. xxxxxxxxxx. Smluvní strany si dohodly, že den vystavení faktury považují i za den odeslání faktury pronajímatelem nájemci. Vyúčtování bude provedeno 1 x ročně do 30 dnů po dodání vyúčtování dodavatelů energií a vody, nejpozději však do 31.5. následujícího roku. Případný přeplatek či nedoplatek bude uhrazen do 15 dnů od odeslání vyúčtování povinnou stranou straně oprávněné.

4.4. Pokud není dále účastníky dohodnuto jinak, lze zvýšit výši Nájemného a Záloh za služby pouze dodatkem k této smlouvě na základě dohody obou smluvních stran. Pronajímatel může jednostranně zvýšit nájemné, a to pouze o oficiálně publikovanou míru inflace Českého statistického úřadu. Toto jednostranné zvýšení je účinné od měsíce následujícího po doručení písemného oznámení pronajímatele nájemci o zvýšení nájemného. Pronajímatel je oprávněn jednostranně zvýšit poplatky za služby, pokud dojde k navýšení cen služeb jejich dodavateli, a to pouze v rozsahu odpovídajícímu rozsahu zvýšení cen těchto služeb ze strany jejich dodavatelů. Toto jednostranné zvýšení je účinné od měsíce následujícího po doručení písemného oznámení pronajímatele nájemci o zvýšení poplatků za služby dle předchozí věty nájemci.

1. **UKONČENÍ NÁJMU**
   1. Smluvní strany jsou oprávněny ukončit tuto Smlouvu kdykoliv na základě písemné dohody obou Smluvních stran, či ji jednostranně vypovědět bez udání důvodu v tří (3) měsíční výpovědní lhůtě.
   2. Pronajímatel má dále právo ukončit tuto Smlouvu písemnou výpovědí v jedno (1) měsíční lhůtě z těchto důvodů:
      1. Nájemce využívá Předmět nájmu v rozporu s Účelem nájmu sjednaným v této Smlouvě; nebo
      2. Nájemce je o více než jeden (1) měsíc v prodlení s placením Nájemného nebo Záloh na služby; nebo
      3. Nájemce se dostane do úpadku a/nebo na sebe Nájemce podá insolvenční návrh a/nebo bude vydáno rozhodnutí o zamítnutí insolvenčního návrhu pro nedostatek majetku; nebo
      4. Nájemce nedodrží nebo nesplní jakoukoliv jinou povinnost, dohodu, závazek či podmínku dle této Smlouvy a nenapraví takové porušení do deseti (10) pracovních dnů (s výjimkou případu nouze) po obdržení oznámení Pronajímatele Nájemci o takovém porušení, anebo pokud je porušení takové povahy, že v deseti (10) denní lhůtě nemůže být zcela napraveno, Nájemce v takové lhůtě nezapočne, anebo po jejím uplynutí nebude řádně směřovat k jejich dokončení, veškeré kroky nezbytné k nápravě takového porušení.
   3. Nájemce má právo ukončit tuto Smlouvou písemnou výpovědí v jedno (1) měsíční lhůtě z těchto důvodů:
      1. Předmět nájmu se bez zavinění Nájemce stane nezpůsobilým k Účelu nájmu po dobu delší než třicet (30) dnů; nebo
      2. Pronajímatel se dostane do úpadku a/nebo na sebe Pronajímatel podá insolvenční návrh a/nebo bude vydáno rozhodnutí o zamítnutí insolvenčního návrhu pro nedostatek majetku.
   4. Smluvní strany tímto výslovně sjednávají, že ustanovení § 2312 NOZ se na tuto Smlouvu neuplatní. Co se odstoupení od smlouvy týče, sjednávají si Smluvní strany, že podstatným porušením povinnosti ve smyslu ustanovení § 2002 NOZ se rozumí porušení jakékoliv z povinností vyjmenovaných v čl. 6 této Smlouvy.
   5. Výpověď dle této Smlouvy musí být učiněna v písemné formě, datována, podepsána a doručena druhé Smluvní straně.
   6. Výpovědní lhůty dle této Smlouvy počínají běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé Smluvní straně.
   7. V případě skončení nájemního vztahu z jakéhokoli důvodu je Nájemce povinen předat Pronajímateli Předmět nájmu ke dni skončení nájemního vztahu, a to ve stavu, v jakém jej Nájemce od Pronajímatele převzal s přihlédnutím k běžnému opotřebení.
   8. Konečné převzetí Předmětu nájmu Pronajímatele od Nájemce musí být provedeno formou písemného zápisu, který bude obsahovat všechny podstatné skutečnosti zjištěné při tomto úkonu a musí být podepsáno Smluvními stranami.
2. **PRÁVA A POVINNOSTI SMLUVNÍCH STRAN**
   1. Nájemce se zavazuje:
      1. užívat Předmět nájmu, společné prostory Budovy a zařízení Budovy v souladu s Účelem nájmu a touto Smlouvou;
      2. vzhledem k bezpečnostním požadavkům v Budově respektovat a zajistit respektování bezpečnostních pokynů Pronajímatele svými zaměstnanci a klienty a umožnit jejich uplatnění a plnění tak, aby Pronajímateli nehrozila žádná bezpečnostní rizika;
      3. hradit Pronajímateli řádně a včas po dobu Smlouvy dohodnuté Nájemné a Zálohy na služby ve lhůtách a způsobem stanoveným v této Smlouvě;
      4. po dobu Smlouvy udržovat Předmět nájmu na své náklady v řádném a funkčním stavu, tzn. zajistit výhradně na svoje náklady po dobu trvání nájmu běžnou údržbu Předmětu nájmu, přičemž za běžnou údržbu se považuje údržba spojená s každodenním užíváním Předmětu nájmu, včetně výměny elektrických žárovek, dále úklid a denní údržbu Předmětu; za obvyklou údržbu a drobné opravy Smluvní strany považují opravy spojené s běžným udržováním a opravami Předmětu nájmu v rozsahu, který v jednotlivém případě nepřekročí částku 5 000,- Kč (slovy: pět tisíc korun českých);
      5. nevyvěšovat na Budovu či venkovní stranu Předmětu nájmu jakékoliv oznámení, značky, vývěsky apod. bez písemného souhlasu Pronajímatele uděleného v souladu s čl. 7.4 Smlouvy;
      6. umožnit Pronajímateli nebo jím určené osobě vstup do Předmětu nájmu během obvyklé pracovní doby za účelem provedení kontroly užívání a stavu Předmětu nájmu, k odstranění havárie a provedení oprav v Předmětu nájmu, které zajišťuje Pronajímatel. Pokud se Smluvní strany nedohodnou jinak, je Pronajímatel povinen písemně uvědomit Nájemce o této kontrole alespoň jeden (1) pracovní den předem; v případě, že Nájemce podstatně poruší tuto Smlouvu nebo bude nutné podniknout neodkladnou kontrolu nebo v případě hrozícího nebezpečí poškození Předmětu nájmu provést nutné opatření, je Pronajímatel nebo jím určená osoba oprávněna vstoupit do Předmětu nájmu bez předchozího upozornění Nájemce a to v kterémkoliv dni a čase; pronajímatel bude o takovéto skutečnosti bezodkladně informovat nájemce.
      7. nedat Předmět nájmu do podnájmu žádné třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele;
      8. informovat okamžitě Pronajímatele, či jím pověřenou osobu o závadách, poruchách a poškozeních v Předmětu nájmu a ve společných prostorech Budovy, které Nájemce způsobil sám, nebo je způsobili jeho zaměstnanci nebo návštěvníci Nájemce. Nájemce je povinen umožnit Pronajímateli či jím pověřené osobě tyto závad odstranit a je povinen uhradit Pronajímateli náklady spojené s odstraněním takových závad a poškození.
   2. Pro případ, Nájemce nesplní své povinnosti dle bodu 5.7 Smlouvy je Pronajímatel oprávněn za účasti nezúčastněné osoby a při použití všech nezbytně nutných prostředků Předmětu nájmu zpřístupnit a majetek Nájemce uskladnit na náklady Nájemce, s tím, že k tomuto majetku vznikne Pronajímateli zadržovací právo na úhradu jakýchkoli finančních závazků Nájemce vůči Pronajímateli. Nájemce výslovně souhlasí s tím, že Pronajímatel se takto stane oprávněným držitelem uschovaných věcí a je oprávněn uplatnit zadržovací právo dle ustanovení § 2234 NOZ.
   3. Pronajímatel se zavazuje:
      1. umožnit Nájemci ode dne zahájení do skončení nájmu řádné a nerušené užívání a vstup do Předmětu nájmu; umožnit Nájemci užívat společné prostory, a to chodbu, sociální zařízení a zázemí na 1. patře;
      2. zajišťovat v  Předmětu nájmu po celou dobu trvání nájmu služby související s nájmem Předmětu nájmu specifikované v bodu 4.2 Smlouvy. Pro případ nemožnosti dohodnutého poskytování těchto služeb Pronajímatelem z důvodů zásahu vyšší moci je Pronajímatel povinen obnovit poskytování služeb dle svých obvyklých možností bezprostředně poté, co odpadne překážka, která tomu bránila;
      3. provádět opravy a odstraňování závad Předmětu nájmu přesahující rámec sjednaný v bodu 6.1.4 Smlouvy, a to bez zbytečného odkladu poté, co se o jejich potřebě dozví.
   4. Pronajímatel a Nájemce se zavazují:
      1. řídit se všemi platnými právními předpisy České republiky vztahujícími se k užívání Budovy a jejích společných prostor, zejména budou dodržovat předpisy bezpečnostní a hygienické, požární předpisy a předpisy o nakládání s odpady a likvidaci odpadů a předpisy týkající se životního prostředí.
3. **DALŠÍ PRÁVA A POVINNOSTI SMLUVNÍCH STRAN**
   1. Jakékoliv vybavení, technická zařízení a přístroje používané nebo nainstalované Nájemcem v Předmětu nájmu a činnosti tam prováděné musí být v souladu s právními předpisy a českými normami (a to i pouze doporučovanými) a podléhají schválení příslušných státních orgánů, jestliže je takové schválení vyžadováno.
   2. V Předmětu nájmu nesmí být používáno žádné elektrické topné vybavení, pokud není schváleno Pronajímatelem.
   3. Stavební úpravy, rekonstrukce, modernizace a stavební adaptace (dále jen "**Stavební úpravy**") Předmětu nájmu může Nájemce provádět jen na základě předchozí písemné dohody s Pronajímatelem, jejímž obsahem bude výslovná specifikace těchto úprav, náklady s nimi spojené i ujednání o vypořádání vynaložených nákladů. Bez takového ujednání není dohoda platná a takto neplatná dohoda není ani souhlasem Pronajímatele s provedenými Stavebními úpravami. Při provádění jakýchkoli úprav bude Nájemce povinen řídit se pokyny Pronajímatele.
   4. Nájemce je oprávněn venkovní i vnitřní prostory Předmětu nájmu označit na své náklady svou obchodní firmou / názvem a logem ve smyslu ustanovení § 2305 NOZ pouze s předchozím písemným souhlasem Pronajímatele. Co se týká velikosti tohoto označení a jeho umístění, je Nájemce taktéž povinen předem získat písemný souhlas Pronajímatele, popř. požádat příslušné státní orgány o vydání souhlasu s jeho instalací. Současně, pokud se Pronajímatel k jakékoli jiné žádosti Nájemce o souhlas s umístěním štítu, návěstí či podobného znamení písemně nevyjádří ve lhůtě jednoho měsíce, nelze tuto skutečnost považovat za udělení souhlasu Pronajímatelem.
   5. Pronajímatel umožní nájemci zavedení telefonní linky, používání faxu či internetu. Veškeré náklady hradí nájemce.
4. **SMLUVNÍ POKUTY**
   1. Pro případ prodlení Nájemce s úhradou Nájemného či Záloh na služby nebo nedoplatku na služby je Nájemce povinen uhradit Pronajímateli úrok z prodlení ve výši 0.1% z dlužné částky za každý byť i započatý den prodlení.
5. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ
   1. Tato Smlouva se řídí českým právem. Není-li v této Smlouvě stanoveno jinak, řídí se právní vztahy mezi Smluvními stranami zákonem.
   2. Smluvní strany se výslovně dohodly, že vylučují v rozsahu maximálně přípustném dle kogentních ustanovení právních předpisů použití ustanovení § 1764; § 1799 a § 2315 NOZ na smluvní vztah založený touto Smlouvou.
   3. Smluvní strany prohlašují, že při jednání o této Smlouvě měly rovné postavení a žádná z nich nejednala tak, jako by byla slabší smluvní stranou. Smluvní strany se navzájem ujišťují, že ujednání v této Smlouvě považují za učiněná v oboustranné dobré víře a v souladu s dobrými mravy.
   4. Je-li nebo stane-li se kterékoli ustanovení této Smlouvy neplatným nebo nevymahatelným, nebude tím dotčena platnost ani vymahatelnost kteréhokoli jiného ustanovení této Smlouvy.
   5. Smlouva byla vyhotovena ve třech (3) vyhotoveních s platností originálu, kdy Nájemce obdrží jedno (1) vyhotovení, Pronajímatel rovněž jedno (1) vyhotovení a jedno (1) vyhotovení obdrží zprostředkovatel.
   6. Tato smlouva je platná a účinná okamžikem jejího podpisu všemi Smluvními stranami.
   7. Veškeré změny nebo doplňky této Smlouvy je možné činit pouze ve formě písemného dodatku ke Smlouvě podepsané oběma Smluvními stranami, nestanoví-li tato Smlouva jinak.
   8. Nedílnou součást této Smlouvy tvoří:
      1. Příloha č. 1 – Plánek Budovy s vyznačeným Předmětem nájmu;
   9. Smluvní strany prohlašují, že tato Smlouva je projevem jejich skutečné, vážné a svobodné vůle prosté omylu. Smluvní strany dále prohlašují, že si tuto Smlouvu pečlivě přečetly a s jejím obsahem bezvýhradně souhlasí, na důkaz čehož připojují své vlastnoruční podpisy:

**PODEPSÁNO SMLUVNÍMI STRANAMI:**

**ZA PRONAJÍMATELE:**

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**Jana Nováková**

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**Pavel Novák**

**ZA NÁJEMCE:**

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**Vojenská zdravotní pojišťovna České republiky**

zast. generálním ředitelem Ing. Rostislavem Zezulou, MBA

PŘÍLOHA Č. 1

