

SMLOUVA

o nájmu prostor sloužících k podnikání

č. J003/2017/01

Smluvní strany:

Pronajímatel : PSJ, a.s., sídlo Jiráskova 3960/32, 586 01 Jihlava,
zapsaná dne 6. května 1997 do OR u KS v Brně, oddíl B, vložka 2309
zastoupen: Ing. Jiřím Pechem, členem představenstva a
Ing. Františkem Vaculíkem, předsedou představenstva
IČ : 25337220, DIČ : CZ-25337220
bankovní spojení RB, a.s. ,č.ú.:

Nájemce: Vojenská zdravotní pojišťovna České republiky, sídlo Praha 9, Drahohejlova
1404/4, PSČ: 190 03
zapsaná dne 23. prosince 1992 do OR u MS v Praze, oddíl A, vložka 7564
zastoupen: Ing. Rostislavem Zezulou, MBA, generálním ředitelem
IČ: 47114975

uzavírají dle ust. § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku tuto nájemní smlouvu:

I. Předmět a účel nájmu

1. Pronajímatel je výlučným vlastníkem nemovité věci - **pozemku p. č. 167/1, na kterém stojí stavba - budova s č.p. 111 (objekt občanské vybavenosti), zapsaného u Katastrálního úřadu pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Jihlava, na LV č. 5643 pro k. ú. a obec Jihlava**. Jedná se o budovu v ulici Křížová 111/2, Jihlava.

2. Pronajímatel přenechává touto smlouvou nájemci k dočasnému užívání (nájmu) dále vymezený prostor sloužící k podnikání (dále jen „nebytový prostor“ nebo „prostor“), nacházející se ve 1. podlaží budovy č. p. 111, (situační plánec s vymezením předmětu nájmu tvoří přílohu č. 1 a je nedílnou součástí smlouvy), stojící na pozemku p.č. 167/1 v k.ú. a obci Jihlava, a to:

místnost č. 103 v 1. NP.....o výměře 28,6 m²

Nájemce je oprávněn užívat prostor v budově č. p. 111/2 společně s ostatními nájemci a pronajímatelem: prostor kuchyňky a WC o výměře 4m² a přístupové chodby.

3. Pronajímatel přenechává touto smlouvou nájemci do nájmu výše uvedený nebytový prostor za účelem provozování podnikatelské činnosti nájemce v souladu s jeho předmětem podnikání, t.j.: veřejné zdravotní pojištění.

II. Doba nájmu

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu **neurčitou**, počínaje dnem 1. března 2017.

2. Smluvní strany vylučují aplikaci ustanovení § 2253, § 2308, § 2309, § 2310, § 2311, § 2312 zákona č. 89/2012 Sb. občanského zákoníku. Smluvní strany se dohodly na těchto způsobech ukončení nájmu:

a) písemnou **dohodou** smluvních stran

b) **výpovědí** kteroukoliv ze smluvních stran **bez uvedení důvodu s tříměsíční výpovědní lhůtou**, výpověď musí být učiněna písemně, přičemž výpovědní doba počíná běžet od prvního dne kalendářního měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.

c) písemnou **výpovědí** pronajímatele **bez výpovědní doby** z těchto důvodů:

- nájemce je v prodlení s úhradou nájemného, nebo s úhradou plateb za služby, jejichž poskytování je spojeno s nájmem a toto prodlení je delší než 30 dnů
- nájemce užívá pronajatý prostor v rozporu se sjednaným účelem nájmu
- nájemce přenechává pronajatý prostor do podnájmu třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele
- nájemce, přes písemné upozornění pronajímatele adresované nájemci, opakovaně porušuje klid a pořádek v pronajatém prostoru, jakož i v prostorách souvisejících s nájmem
- užívá pronajatý prostor tak, že pronajímateli vzniká škoda nebo hrozí vznik značné škody
- nájemce byl zrušen s likvidací, nebo pokud vůči majetku nájemce probíhá insolvenční řízení, v němž bylo vydáno rozhodnutí o úpadku nebo insolvenční návrh byl zamítnut proto, že majetek nepostačuje k úhradě nákladů insolvenčního řízení, nebo byl konkurs zrušen proto, že majetek je zcela nepostačující nebo byla zavedena nucená správa podle zvláštních právních předpisů.

3. Smluvní strany vylučují aplikaci ustanovení § 2314 zákona č. 89/2012 Sb. občanského zákoníku.

4. V případě skončení nájmu je nájemce povinen vyklidit předmět nájmu a odevzdat jej pronajímateli ke dni skončení nájmu, nedojde - li mezi smluvními stranami k jiné dohodě, a to ve stavu, v jakém ho převzal, s přihlédnutím k běžnému opotřebení. O předání předmětu nájmu, jakož i o jeho stavu, bude sepsán protokol.

5. Pro případ nevyklizení předmětu nájmu je nájemce povinen uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 500,- Kč za každý den prodlení. Po dobu prodlení s vyklizením předmětu nájmu je nájemce povinen hradit pronajímateli veškeré platby ve výši dle čl. III. této smlouvy.

6. Smluvní strany vylučují aplikaci ustanovení § 2315 zákona č. 89/2012 Sb. občanského zákoníku (tzv. vylučují náhradu za převzetí zákaznické základny).

7. Pokud dojde k ukončení nájemního vztahu ze strany nájemce:

- v prvním roce trvání nájmu, je nájemce povinen uhradit pronajímateli odstupné ve výši 11 325,- Kč,
- v druhém roce trvání nájmu, je nájemce povinen uhradit pronajímateli odstupné ve výši 7 550,- Kč,
- v třetím roce trvání nájmu, je nájemce povinen uhradit pronajímateli odstupné ve výši 3 775,- Kč.

Toto ujednání dle bodu 7. čl. II. smlouvy platí i pro případ, že dojde k předčasnému ukončení nájmu ze strany pronajímatele dle čl. II. bod 2. písm. c) nájemní smlouvy.

III. Nájemné a splatnost nájemného

1. Nájemné je stanoveno dohodou smluvních stran takto:

1.1.1. v období prvních třech měsíců doby nájmu:

- místnost č. 103.....1,- Kč/m2/rok, tj.28,6 Kč/rok
- ostatní plochy1,- Kč/m2/rok, tj.4,- Kč/rok.

1.1.2. po uplynutí prvních třech měsíců doby nájmu:

- místnost č.103.....1.500,-Kč/m2/rok, tj.....42 900,-Kč/rok
- ostatní plochy.....600,-Kč/m2/rok, tj.....2 400,-Kč/rok

Roční nájemné za pronajatý prostor (s odkazem na výměry dle čl. I., bod 2. této smlouvy) činí celkem 45.300,-Kč, slovy čtyřicet pět tisíc tři sta korun českých.

Úhrada sjednaného ročního nájemného bude nájemcem prováděna v pravidelných měsíčních platbách ve výši v období prvních třech měsíců doby nájmu 2,70 Kč, následně pak 3 775,- a to vždy do 5. dne příslušného kalendářního měsíce. K nájemnému je připočteno DPH v zákonem stanovené výši.

1.2. Nad rámec nájemného hradí nájemce platby za služby, jejichž poskytování je spojeno s nájmem nebytových prostor. Výše této platby je stanovena paušální částkou ve výši 870,- Kč/m2/rok pronajímané plochy. Celková částka platby za poskytované služby činí 28.362,- Kč/rok, přičemž k této částce bude připočteno DPH v zákonem stanovené výši. Úhrada plateb za služby bude nájemcem prováděna v pravidelných měsíčních splátkách ve výši 2 364,00 Kč, a to vždy do 5. dne příslušného kalendářního měsíce. Z výše uvedené částky za služby činí náklady na vodné a stočné 4,71 %, dodávku a odběr plynu (tepla, ohřev TUV) 47,81%, dodávku a odběr el. energie 35,49%, srážkovou vodu 1,52%, odvoz TDO 3,37%, ostrahu 5,47%, úklid spol. prostor 1,63%.

Nájemné a služby za příslušný měsíc bude uhrazeno na základě vystavené zálohy do 5. dne přísl. měsíce. Záloha bude zahrnovat měsíční nájem, služby a příslušnou DPH dle platného zákona. Po její úhradě bude vystavený řádný daň. doklad a odečtena uhrazena záloha. Dnem zdanitelného plnění je den přijetí platby.

2.1. V paušální částce dle bodu 2. tohoto článku smlouvy není zahrnuta úhrada za nájemcem uskutečněné hovorné na telefonní lince (z telefonní ústředny pronajímatele, případně z přímé telefonní linky), tato úhrada bude nájemci přeúčtována na základě faktury Český Telecom).

3. Bude - li nájemce v prodlení s úhradou nájemného dle bodu 1., anebo platby za služby dle bodu 2., je povinen uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,05% dlužné částky za každý den prodlení a dále úroky z prodlení ve výši podle zákonných předpisů.

4. Pokud není dále stanoveno jinak, lze zvýšit výši nájemného a plateb za služby pouze písemným dodatkem k této smlouvě na základě dohody obou smluvních stran. Pronajímatel může jednostranně zvýšit nájemné o oficiálně publikovanou míru inflace Českého statistického úřadu. Toto jednostranné zvýšení nájemného je účinné prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po doručení písemného oznámení pronajímatele o jednostranném zvýšení nájemného nájemci. Pronajímatel je oprávněn jednostranně zvýšit poplatek za služby spojené s nájmem, pokud dojde k navýšení cen těchto služeb ze strany jejich dodavatelů. Toto jednostranné zvýšení poplatků je vůči nájemci účinné prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po doručení písemného oznámení pronajímatele o jednostranném zvýšení poplatku za služby nájemci.

IV. Vzájemná práva a povinnosti

1. Pronajímatel se zavazuje :

- a) odevzdat předmět nájmu ve stavu způsobilém k sjednanému účelu užívání
- b) umožnit stálý přístup do předmětu nájmu a za tím účelem předat nájemci potřebné klíče od příslušných prostor.

2. Nájemce se zavazuje:

- a) užívat předmět nájmu pouze k sjednanému účelu a v souladu s bezpečnostními a protipožárními předpisy
- b) hradit náklady spojené s obvyklým udržováním předmětu nájmu, jakož i zabezpečit na své náklady odstraňování veškerých škod způsobených jím v předmětu nájmu, jakož i v ostatních s nájmem souvisejících prostorách, byly-li tyto škody způsobeny nájemcem
- c) bez zbytečných odkladů oznámit pronajímateli potřebu nezbytných oprav, které má pronajímatel provést. Nesplní-li nájemce tuto smluvní povinnost je povinen nahradit pronajímateli škodu, vzniklou v důsledku nesplnění této povinnosti
- d) umožnit určenému zástupci pronajímatele na jeho předchozí požádání přístup do předmětu nájmu za účelem provedení kontroly řádného užívání prostoru nebo provedení nezbytných oprav a instalací
- e) neprovádět jakékoliv stavební úpravy či zásahy do instalací bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele
- f) odsouhlasit s pronajímatelem provozní dobu kanceláře, jakož i případné změny této provozní doby
- g) nájemce nesmí přenechat předmět nájmu do podnájmu třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
- h) nájemce je povinen oznámit veškeré změny týkající se jeho fakturační adresy, adresy pro zasílání korespondence, změny týkající se placení daně a jiné pronajímateli.

3. Nájemce tímto bere na vědomí, že vlastník nemovité věci, jejíž součástí je stavba, v níž předmět nájmu, uzavřel pojistnou smlouvu pouze proti živelným pohromám na nemovitý majetek. Movitý majetek, který je umístěn v objektu stavby, není zahrnut v žádné pojistné smlouvě.

V. Závěrečná ujednání

1. Nedílnou součástí této smlouvy jsou dodatky a přílohy.

2. Změny a doplňky k této smlouvě musí být prováděny pouze písemně, dohodou podepsanou oběma smluvními stranami.

3. Smluvní strany výslovně souhlasí s tím, že tato smlouva bude uveřejněna v registru smluv, a to včetně příloh a dodatků. Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti zde uvedené nepovažují za obchodní tajemství a udělují svolení k jejich užití a uveřejnění.

4. Smlouva je vyhotovena ve čtyřech stejnopisech, z nichž každá smluvní strana obdrží po dvou vyhotoveních

5. Smluvní strany prohlašují, že s obsahem smlouvy souhlasí, což stvrzují svými podpisy.

V Jihlavě, dne

Za pronajímatele:

Za nájemce:

.....

.....