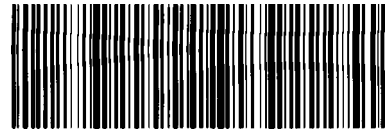


7

18

ODĚVY Hradec Králové, a.s.,
se sídlem 500 04 Hradec Králové, Kalendova 688,
IČ: 60 10 88 60,
DIČ: CZ60108860,
bank. spojení: [REDACTED]
zastoupená Ing. Ivo Havlem, předsedou představenstva společnosti,



000005-000/2007-05

dále jen „pronajímatel“ na straně jedné

a

Zdravotní pojišťovna ministerstva vnitra České republiky
Se sídlem: Praha 10, Na Míčánkách 2, PSČ 101 00
IČ: 47114304
DIČ: CZ47114304
Bank.spojení: [REDACTED]
Zastoupení: ing. Josefem Diesslem, ředitelem pobočky ZPMV ČR Hradec Králové
Zapsaná u OR u Městského soudu v Praze, oddíl A, vložka 7216, zapsaná dne 26.10.1992
Kontaktní adresa (pro zasílání faktur): ZPMV ČR, Wonkova 1225, 500 01 Hradec Králové

dále jen „nájemce“ na straně druhé

uzavřeli ve smyslu ustanovení § 3 a násl. zákona číslo 116/1990 Sb., o nájmu nebytových prostor, ve znění pozdějších změn a doplnění (dále ZNP) tuto

smlouvu o nájmu nebytových prostor :

čl.1

Předmět smlouvy

Touto smlouvou se pronajímatel zavazuje přenechat nájemci do užívání k dohodnutému účelu níže specifikované nebytové prostory a nájemce zaplatit za to pronajímateli dohodnutou cenu (nájemné).

čl.2

Předmět nájmu

1. Pronajímatel tímto výslovně prohlašuje, že je výlučným vlastníkem pozemků parc. č. 125 - zastavěná plocha - LV 1474, Katastrální úřad Ústí nad Orlicí (dále jen „pozemky“). Pronajímatel dále výslovně prohlašuje, že je výlučným vlastníkem budov na pozemcích stojících (dále jen „nemovitosti“), a že své vlastnické právo k nemovitostem nepozbyl převodem na jinou osobu nebo jiným způsobem, který by nebyl patrný z katastru nemovitostí, že není omezen v nakládání s nemovitostmi, že tyto nejsou zatíženy věcným břemenem či jiným právem odpovídajícím věcnému břemeni a že je tedy plně oprávněn k tomuto právnímu úkonu, tj. k přenechání nebytových prostor v nemovitostech se nacházejících k užívání nájemci.
2. Předmětem nájmu dle této smlouvy jsou nebytové prostory v Ústí nad Orlicí, Mírové nám.8, kancelář č.208 ve 2.NP o celkové výměře 39,5 m2, nacházející se v nemovitostech specifikovaných v odst.1 tohoto článku (dále jen nebytové prostory)

čl.3 Účel nájmu

Účelem nájmu dle této smlouvy je užívání nebytových prostor v souladu s předmětem podnikání nájemce tak, jak je uveden ve výpisu z obchodního rejstříku nájemce platnému ke dni podpisu této smlouvy.

čl.4 Nájemné a platební podmínky

1. Za užívání nebytových prostor v souladu s touto smlouvou se nájemce zavazuje platit pronajímateli:

a) nájemné	
plocha	39,5,- m2
sazba	1 600,- Kč/m2/rok
měsíční nájem	5.267,- Kč/měsíc
b) služby související s nájmem	
sazba	200,- Kč/m2/rok
- odvoz odpadu, úklid společných prostor	658,- Kč/měsíc
měsíční platba za služby související s nájmem	658,- Kč/měsíčně
c) zálohy na dodávku médií	
sazba	350,-Kč/m2/rok
- teplo, el.energie, vodné a stočné	1.152,- Kč/měsíčně
měsíční platba záloh na dodávku médií	1.152,- Kč/měsíčně

2. Vyúčtování dodávek médií bude provedeno v souladu s §9, odst.1, písm.g) zákona o DPH, a to dle podílu pronajaté plochy na celkové výměře. Splatnost je do 15 dnů od obdržení daňového dokladu.
3. Všechny uvedené částky v odst.1 tohoto článku jsou uvedeny v úrovni bez DPH. Faktury budou vystavovány měsíčně se splatností 15 dnů. Nájemné za pronajaté prostory dle odst.1,písm. a) jsou osvobozeny od DPH dle § 56,odst.5,zák.č.235/2004/SB., v platném znění.
4. Nájemné, služby související s nájmem a zálohy na dodávky médií budou nájemcem hrazeny na základě této smlouvy formou bezhotovostního převodu na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy, a to vždy k 15.dni kalendářního měsíce, za nějž je placeno. Za datum úhrady se považuje den, kdy je platba připsána na účet pronajímatele. Jako variabilní symbol platby použije nájemce svoje IČ anebo číslo faktury (daňového dokladu).
5. Pronajímatel je povinen skutečné náklady za ceny dodávek médií nájemci vyúčtovat a provést vyrovnání případných přeplatků a to v termínu do 31.3. následujícího roku. Na požádání nájemce budou předloženy potřebné podklady pro výpočet.
6. Pronajímatel je oprávněn jednostranně zvýšit nájemné uvedené v bodě 1a a služby související s nájmem uvedené v bodě 1b tohoto článku úměrně k míře inflace publikované Českým statistickým úřadem (dle indexu růstu spotřebitelských cen). Smluvní strany souhlasí s valorizací cen na základě předložené kalkulace pronajímatele vždy od 1.7. každého dalšího kalendářního roku. Zálohy na dodávky médií uvedené v bodě 1c tohoto článku budou také valorizovány k 1.7. každého kalendářního roku na základě skutečné spotřeby za předcházející období. Změna nájemného, plateb za služby související s nájmem a záloh na dodávky médií bude nájemci sdělena písemně.
7. Pro případ prodlení s plněním výše uvedených závazků má pronajímatel právo požadovat úrok z prodlení ve smyslu nař.vlády č.163/2005 Sb.Vyúčtovaný úrok z prodlení se nájemce zavazuje zaplatit pronajímateli bez zřetele na své zavinění ve stanovené lhůtě. Platba se nedotýká nároku na náhradu škody.

čl.5

Práva a povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatele je povinen zajistit řádný a nerušený výkon nájemních práv nájemce po celou dobu nájemního vztahu založeného touto smlouvou, a to zejména tak, aby bylo nájemci umožněno užívat předmět nájmu ke sjednanému účelu.
2. Pronajímatele je povinen udržovat pronajaté prostory ve stavu způsobilém k dohodnutému užívání a na výzvu nájemce odstranit vady bránící řádnému užívání.
3. Pronajímatele odpovídá za škody, které nájemci vznikly prokazatelně vinou pronajímatele nebo osob, za které odpovídá.
4. Pronajímatele nebo jím zmocněná osoba je oprávněn v přítomnosti nájemce ke vstupu do všech částí nebytových prostor za účelem kontroly jejich užívání, dodržování bezpečnostních a protipožárních opatření a předpisů. Za účelem zabránění škodám je pronajímatele oprávněn vstoupit i samostatně.
5. Kontaktními osobami pronajímatele jsou pro účely této smlouvy:
 - Jaroslav Mohelský – správce nemovitostí

čl.6

Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce je povinen platit pronajímateli smlouvené nájemné a úhradu za služby spojené s užíváním předmětu nájmu.
2. Nájemce není oprávněn poskytnout třetí osobě možnost užívat nebytové prostory ani jejich část bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
3. Nájemce není oprávněn k jakékoliv stavební nebo jiné úpravě nebytových prostor bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele s přesnou specifikací povolených úprav.
4. Nájemce má právo se souhlasem pronajímatele umístit do pronajímaných prostor reklamu se jménem a logem firmy, vše na vlastní náklady a se souhlasem místně příslušných orgánů státní správy.
5. Nájemce je oprávněn užívat najaté prostory pouze k účelům a v rozsahu dohodnutém v této smlouvě. V případě úmyslu změnit účel nájmu nebo charakter pronajatých prostor je povinen o této skutečnosti pronajímatele bez zbytečného odkladu informovat. Změnu účelu nájmu lze realizovat pouze formou oboustranně odsouhlaseného písemného dodatku k této smlouvě.
6. Nájemce je povinen na své náklady zajišťovat v rozsahu dle vládního nařízení číslo 258/1995 Sb. běžnou údržbu a drobné opravy, a to do částky 2.000,-- Kč za každý jednotlivý případ jím na základě této smlouvy užívaných nebytových prostor včetně jejich úklidu.
7. Nájemce je povinen provádět opravy nebytového prostoru, jejichž potřeba vznikne zaviněním nájemce.
8. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu informovat pronajímatele o nutnosti oprav (rozuměj opravy nad rámec dle odst. 6 tohoto článku), které má v pronajatých prostorách provést, a umožnit jejich provedení. V případě zanedbání této povinnosti odpovídá za škody, které v důsledku toho vzniknou.
9. Pokud opravy či úpravy v pronajatých prostorách z důvodů vzniklých na straně pronajímatele prokazatelně omezí či znemožní činnost nájemce v těchto prostorách, má nájemce právo na přiměřenou slevu z nájemného.
10. Nájemce odpovídá pronajímateli za škodu, která by mu vznikla v důsledku užívání pronajatých prostor v rozporu s dohodnutým účelem nebo nešetrným zacházením.
11. Nájemce je povinen v pronajatých prostorách dodržovat obecně závazné předpisy (např. bezpečnostní a hygienické předpisy, předpisy požární ochrany a ochrany životního prostředí apod.).
12. Nájemce je povinen zdržet se jakýchkoliv jednání, která by rušila nebo mohla ohrozit výkon ostatních užívacích a nájemních práv v objektu, v němž se nachází touto smlouvou pronajaté nebytové prostory. Poruší-li nájemce nebo jiné osoby, za něž odpovídá, tuto povinnost, odpovídá pronajímateli za škody, které mu takovýmto jednáním prokazatelně vznikly.
13. Nájemce je povinen sdělit pronajímateli každou změnu týkající se vzniku či zániku své registrace k DPH.

čl.7

Doba nájmu a ukončení smlouvy

1. Tato smlouva je uzavřena na dobu neurčitou s účinností od 1.12.2007.
2. Nebytové prostory se pronajímatele zavazuje předat nájemci nejpozději do tří pracovních dnů ode dne podpisu této smlouvy oběma smluvními stranami.

3. Nájemní poměr zaniká:
 - písemnou dohodou,
 - písemnou výpovědí dle §10 ZNP,
 - odstoupením pronajímatele od nájemní smlouvy,
 - odstoupením nájemce od nájemní smlouvy.
4. Smlouva může být ukončena písemnou dohodou smluvních stran. Nájemní vztah bude ukončen k dohodnutému termínu.
5. Písemnou výpovědí dle může nájemní vztah vypovědět kterákoliv ze smluvních stran bez uvedení důvodu s tříměsíční výpovědní lhůtou. Výpovědní lhůta počíná běžet 1.dnem následujícího kalendářního měsíce po doručení výpovědi.
6. Odstoupením pronajímatele může být smlouva ukončena v následujících případech:
 - a) v případě prodlení úhrady plateb za nájemné, služby související s nájmem či záloh na dodávky médií déle než 30 dnů, jde o podstatné porušení nájemní smlouvy a smluvní strany se dohodly, že v tomto případě má právo pronajímatel od této smlouvy odstoupit a nájemce je povinen nebytové prostory vyklidit do deseti kalendářních dnů ode dne odstoupení od předmětné smlouvy,
 - b) jestliže nájemce užívá nebytových prostorů v rozporu se smlouvou a na základě písemného upozornění pronajímatele zjištěný protiprávní stav (závady) v jednoměsíční lhůtě neodstraní.
7. Odstoupením nájemce může být smlouva ukončena v následujících případech:
 - a) jestliže předmět nájmu není možno používat k účelům, pro který byl najat,
 - b) jestliže pronajímatel závažně poruší podmínky dohodnuté v této smlouvě.
8. Nájemce je povinen při ukončení nájmu nebytové prostory vyklidit a vyklizené odevzdat pronajímateli nejpozději v den skončení nájmu na základě předávacího protokolu. Nájemce je povinen uvést nebytové prostory do stavu, v němž se nacházely ke dni předání nebytových prostor dle této smlouvy, s přihlédnutím k jejich běžnému opotřebení, nedohodnou-li se písemně smluvní strany jinak.
9. Pro případ pochybností o doručení oznámení o odstoupení se má za to, že oznámení bylo nájemci doručeno třetího dne po jeho odeslání doporučenou poštovní zásilkou na adresu sídla nájemce uvedenou v záhlaví této smlouvy.
10. Nájemce je povinen po zániku smlouvy předmět nájmu vyklidit a vyklizený předat na základě písemného předávacího protokolu pronajímateli do 5 dnů po zániku této smlouvy, a to ve stavu, v jakém je převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení.
11. Pro případ prodlení s vyklizením a protokolárním předáním se sjednává smluvní pokuta ve výši 500,- Kč za každý den prodlení. Tuto smluvní pokutu se nájemce zavazuje uhradit pronajímateli bez zřetele na své případné zavinění ve lhůtě stanovené pronajímatelem. Zaplacení smluvní pokuty se nedotýká nároku na náhradu škody, na který se smluvní pokuta nezapočítává.
12. V případě, že nájemce nebytové prostory ve stanovené lhůtě nevyklidí, nájemce souhlasí s tím, aby tak učinil pronajímatel na náklady nájemce, nesmí však při takové činnosti poškodit, zničit či jinak znehodnotit majetek nájemce nacházející se v nebytových prostorách. Pronajímatel je povinen písemně vyrozumět nájemce, kde jsou uskladněny věci nájemce z nebytových prostor.

čl.8.

Ostatní ujednání

(1) Po skončení nájmu je nájemce povinen do 15-ti dnů ode dne skončení nájmu předat pronajímateli pronajaté prostory a klíče k předmětu nájmu, tak jak jsou vymezeny v zápise uvedeném v bodě III. odst. (1) této smlouvy v původním stavu s přihlédnutím k běžnému opotřebení. Předání předmětu nájmu se provede protokolárně.

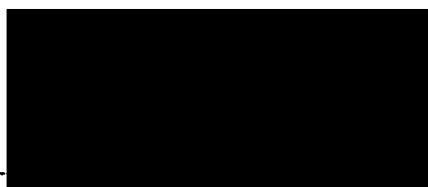
čl.9

Ustanovení společná a závěrečná

1. Nájemce prohlašuje, že mu bylo umožněno prohlédnout si pronajímané prostory a je mu tímto znám stav těchto prostor.
2. Veškeré písemnosti dle této smlouvy platí za doručené i v případě, že je převezme zaměstnanec nájemce, resp. pronajímatele.
3. Nájemce, je povinen oznámit neprodleně pronajímateli jakékoliv změny údajů uvedených ohledně jeho osoby v záhlaví této smlouvy.

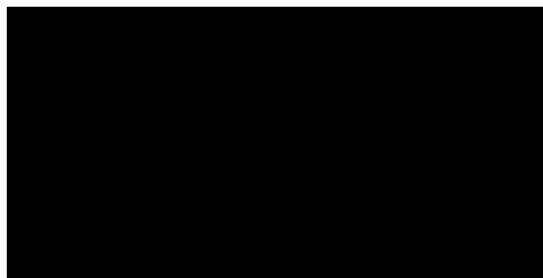
4. Právní vztahy smluvních stran, které nejsou v této smlouvě upraveny, se řídí platným právním řádem České republiky, zejména zákonem č. 116/1990 Sb. o nájmu a podnájmu nebytových prostor a předpisů souvisejících.
5. Tato smlouva se stává platnou a účinnou dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami.
6. Tuto smlouvu lze měnit nebo doplňovat pouze písemnými číslovanými dodatky opatřenými podpisem osob oprávněných jednat za pronajímatele a za nájemce.
7. Tato smlouva je vyhotovuje ve dvou stejnopisech s platností originálu, z nichž každá ze smluvních stran obdrží po jednom vyhotovení.
8. Smluvní strany si tuto smlouvu důkladně přečetly, všem jejím ustanovením dokonale porozuměly a nežádají žádných změn, vysvětlení či doplnění a na důkaz projevu svobodné a souhlasné vůle s jejím obsahem připojují níže své podpisy.

V Hradci Králové 30.11.2007



Hradec Králové za pronajímatele

Ing. Ivo Havel
předseda představenstva společnosti



za nájemce

**ZDRAVOTNÍ POJIŠŤOVNA
MINISTERSTVA VNITRA ČR**
pobočka HRADEC KRÁLOVÉ
Wonkova 1225
500 01 Hradec Králové 8

Ing. Josef Diessl
ředitel pobočky ZPMV ČR Hradec Králové