

SMLOUVA o podnájmu nebytových prostor

Smluvní strany:

MARKET-NOVA s.r.o.

Se sídlem v Zábřehu 1903, Kozinova 6, PSČ 789 01

IČ: 253 65 088,

zapsaná v obchodním rejstříku u KS v Ostravě, oddíl C, vložka 15337,

zastoupena Vladimírem Mackem, jednatelem

Bankovní spojení : Česká Spořitelna a.s.

Číslo účtu : [REDACTED]

(dále též Nájemce)

a

Česká průmyslová zdravotní pojišťovna

Sídlím: Jeremenkova 11, 703 00 Ostrava - Vítkovice

Jednající: JUDr. Petr Vaněk, Ph.D., generální ředitel

IČ: 47672234

zapsaná v Obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě, oddíl AXIV, vložka 545

Bankovní spojení: ČSOB a.s., pobočka Ostrava

Číslo účtu: [REDACTED]

(dále též Podnájemce)

Nájemce prohlašuje, že má v nájmu budovu č.p. 268 v Zábřehu na Moravě, stojící na pozemku parc.č. 1508/3, kat. území Zábřeh na Moravě, ul. Valová 2 (dále též jen „budova“), a to na základě Smlouvy o nájmu uzavřené s vlastníky nemovitosti (tedy [REDACTED])

[REDACTED] jako pronajímateli.

Nájemce ujišťuje podnájemce, že má od pronajímatelů souhlas s uzavřením této smlouvy o podnájmu. Podnájemce potřebuje pro svou činnost nebytové prostory v předmětné budově, a proto se obě strany dohodly na uzavření této smlouvy o podnájmu:

Článek I.

Předmět a účel podnájmu

- 1) Nájemce touto smlouvou dává podnájemci do podnájmu nebytové prostory v uvedené budově, jejichž soupis a výměra podlahových ploch je uveden v Příloze č. 1, která je nedílnou součástí této smlouvy. Umístění jednotlivých prostor je patrné z půdorysného plánu, který je Přílohou č. 2, která je též nedílnou součástí této smlouvy.
- 2) Celková výměra podlahových ploch všech podnajatých prostor činí 34,54 m².
- 3) Z toho činí kanceláře č. 26 - 34,54 m²
- 4) Při užívání podnajatých nebytových prostor může podnájemce užívat zejména tyto společné prostory budovy: pasáž, chodníky, vchody, schodišťovou halu, společná schodiště a chodby, společný výtah, WC, kuchyňku.
- 5) Účelem podnájmu je zajištění kancelářských prostor a prostor zázemí pro hlavní činnost podnájemce podle předmětu podnikání a souvisejících služeb v souladu s výpisem z OR podnájemce a jen k tomuto účelu mohou být podnajaté prostory podnájemcem používány.
- 6) Prostory budovy dané do podnájmu může podnájemce užívat přiměřeně jejich povaze a v souladu s jejich stavebním určením vyplývajícím z kolaudačního rozhodnutí a nesmí přitom docházet k jejich poškození nebo nepřiměřenému opotřebení.
- 7) Předání podnajatých prostor podnájemci k užívání bylo provedeno na základě předešlé nájemní smlouvy.

Článek II. Cena podnájmu

- 1) Celková roční cena podnájmu - podnájemné - za všechny podnajaté nebytové prostory ke dni uzavření smlouvy činí 66960,- Kč (slovy šedesátšesttisícdevětsetšedesát korun české).
- 2) Sjednaná výše podnájemného nezahrnuje DPH, neboť podnájem staveb a nebytových prostor je podle § 56 odst. 4 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění platném ke dni uzavření smlouvy, osvobozen od daně z přidané hodnoty.
- 3) Podnájemné je splatné bezhotovostně na bankovní účet nájemce č. [REDAKCE] a to v pravidelných měsíčních splátkách ve výši 5580,- Kč , a to vždy nejpozději do 15-tého dne daného měsíce, vždy na základě řádného daňového dokladu vystaveného nájemcem, s respektováním fakturační splatnosti 7 dnů.
- 4) K bezhotovostním platbám měsíčních splátek ceny podnájmu bude podnájemce vždy uvádět variabilní symbol shodný s fakturou od nájemce.
- 5) Nezaplatí-li podnájemce podnájemné řádně a včas, může nájemce účtovat úrok z prodlení ve výši 0,1% za každý den prodlení.
- 6) Skončí-li nebo počne-li podnájem v průběhu kalendářního měsíce, náleží nájemci pouze poměrná část ceny podnájmu.
- 7) Nájemce a podnájemce si dohodli tuto inflační doložku: počínaje 1. lednem 2014 může být částka ročního podnájemného navyšována každoročně o tolik procent, kolik bude činit inflace zjištěná průměrem Indexu spotřebitelských cen za bezprostředně předcházející kalendářní rok. Základem výpočtu bude vždy částka ročního podnájemného v bezprostředně předcházejícím kalendářním roce. Částka představující nárůst ročního podnájemného bude rovnoměrně rozdělena na jednotlivé měsíční platby podnájemného. Pro určení inflačního nárůstu je rozhodný údaj příslušného orgánu státní správy ČR (nyní Český statistický úřad) zveřejněný v periodiku k tomu určenému (nyní Hospodářské noviny – údaj zveřejňován k cca 15. lednu každého roku).

Článek III. Doba podnájmu

- 1) Podnájem kancelářských a ostatních ploch se sjednává na dobu neurčitou ode dne účinnosti této smlouvy, tedy od 1. ledna 2013. Smluvní strany jsou oprávněny tuto smlouvu vypovědět kdykoli i bez udání důvodu, a to s tříměsíční výpovědní lhůtou. Počínající běžet prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé straně.

Článek IV. Služby spojené s užíváním nebytových prostor

- 1) V podnájemném nejsou zahrnuty náklady na služby spojené s užíváním podnajatých prostor (dále jen „služby“), zejm. dodávky elektrické energie, vody, teplé užitkové vody, vytápění, odvod odpadních vod, úklid společných prostor budovy, odvoz a likvidace tuhého domovního odpadu a telekomunikační služby , provoz výtahu .
- 2) Jako službu, jejíž poskytování je s užíváním nebytového prostoru spojeno bude nájemce podnájemci zabezpečovat:
 - a) dodávku elektrické energie a osvětlení společných ploch;
 - b) dodávku tepla a TUV;
 - c) dodávku studené vody a odvod odpadních vod;
 - d) odvoz a likvidace odpadu;
 - e) úklid společných prostor schodišťové haly
- 3) V podnájemném nejsou zahrnuty náklady a poplatky za telefonní služby spojené s užíváním podnajatých prostor. Telekomunikační služby si bude podnájemce zajišťovat sám, svým vlastním nákladem.

- 4) Úklidové služby v podnajatých prostorách a ve společných prostorách, které užívá společně s podnajatými prostory výlučně sám (např. celé poschodí pod uzamčením), si bude podnájemce zajišťovat svým vlastním nákladem.
- 5) Za poskytování služeb v souvislosti s užíváním podnajatých prostor bude podnájemce platit nájemci měsíční zálohu na služby (dále též „záloha“). Daňový doklad vystaví nájemce do 15 dnů ode dne uskutečnění zdanitelného plnění.
- 6) Přehled záloh za poskytované služby včetně uvedení sazby DPH k poskytovaným službám je uveden v Příloze č. 3, která bude aktualizována v případě změny cen dodávaných energií a médií či sazeb daně z přidané hodnoty.
- 7) Záloha je splatná ve stejných lhůtách a stejným způsobem jako měsíční splátky podnájemného.
- 8) Skončí-li nebo počne-li nájem v průběhu kalendářního měsíce náleží nájemci pouze poměrná část měsíční zálohy.
- 10) Vyúčtování energií a služeb za příslušný kalendářní rok bude prováděno na základě faktur dodavatelů energií a služeb a naměřených hodnot ve smyslu ustanovení § 21 odst. 9 ZDPH vždy k 31.3 roku následujícího.
Podnájemce bude náklady na poskytování služeb poskytovaných nájemcem uhrazovat v poměru celkové výměry všech nebytových ploch podnájemci pronajatých prostor k celkové výměře všech podnajatých nebytových ploch budovy. Případný nedoplatek, uhradí podnájemce do 21 dnů od doručení vyúčtovací faktury na účet nájemce, na který jsou splatné zálohy na služby. Případný přeplatek vrátí nájemce do 21 dnů po předání či odeslání vyúčtování podnájemci na jeho účet.
- 11) Nezaplatí-li podnájemce řádně a včas smlouvené zálohy nebo vyúčtovanou náhradu nákladů, může nájemce požadovat úrok z prodlení ve výši 0,1 % za každý den prodlení.

Článek V.

Udržování prostor ve stavu způsobilém ke smlouvenému užívání

- 1) Nájemce je povinen poskytnout nebytové prostory podnájemci ve stavu způsobilém ke smlouvenému účelu podnájmu, v tomto stavu jej svým nákladem udržovat, zabezpečovat řádné plnění služeb, jejichž poskytování je s užíváním nebytového prostoru spojeno, a umožnit podnájemci plný a nerušený výkon práv spojených s podnájmem.
- 2) Podnájemce se zavazuje zajišťovat na své náklady obvyklé udržování podnajatých prostor, které užívá výlučně sám, přičemž za takové obvyklé udržování se pro účely této smlouvy považuje malování, tapetování, čištění podlahových krytin, obkladů stěn, dveří a oken, včetně všech rámu, výplní a skel.
- 3) Podnájemce je povinen uzavřít pojistnou smlouvu na svůj majetek a na odpovědnost za škody způsobené svou činností včetně pojištění úrazu třetích osob v podnajatých prostorech a takovýto pojistný vztah udržovat po celou dobu trvání tohoto podnájemního vztahu. V případě, že podnájemce neuzavře takový pojistný vztah nese v plné výši případné majetkové škody s tímto spojené.
- 4) Podnájemce se zavazuje dodržovat bezpečnostní, protipožární a hygienické předpisy v podnajatých prostorách, včetně povinných revizních kontrol elektrických zařízení v jeho majetku, popřípadě jiných speciálních zařízení umístěných v podnajatých prostorách, které jsou v majetku podnájemce.
- 5) Podnájemce je oprávněn s písemným souhlasem nájemce instalovat vně a uvnitř budovy přiměřené označení podnájemce, příp. reklamy, propagující nájemce a účel nájmu podle této smlouvy. Označení, reklamy si zřizuje podnájemce výhradně vlastním nákladem a je povinen je nejpozději v den skončení podnájmu vlastním nákladem odstranit. Náklady spojené s instalací a údržbou tohoto označení nese podnájemce. Umístěné označení firmy musí být v souladu s obecně platnými právními předpisy a podnájemce je povinen dbát pokynů nájemce.
- 6) Po skončení podnájmu se podnájemce zavazuje nebytové prostory vyklidit a předat nájemci ve stavu, v jakém je převzal k užívání, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení včetně dodatečných změn, které provedl se souhlasem nájemce, a to nejpozději 1. den po skončení podnájmu. V případě, že podnájemce tuto povinnost nesplní, je nájemce oprávněn nebytové prostory zajistit tak, aby podnájemci nebyly přístupné a dále je oprávněn nebytové prostory vyklidit i bez souhlasu podnájemce. Nájemce je tak zejména oprávněn i bez souhlasu podnájemce vstoupit do nebytového

prostoru, odvézt z něj veškeré movité věci a tyto uložit na vhodném místě i mimo město Zábřeh a podnájemci účtovat obvyklé skladné. Ke všem jednáním uvedeným v tomto článku dává podnájemce podpisem této dohody svůj výslovný souhlas.

7) Podnájemce je povinen bezodkladně informovat nájemce o škodách nebo poruchách vzniklých v podnájatých prostorách. Svým nákladem provádět úpravy (vč. stavebních) a opravy škod, které vznikly jeho zaviněním v podnájatých prostorách, a to až do výše 10.000,- Kč (bez DPH) za jeden případ takové úpravy, resp. opravy. V případě úpravy nebo opravy, která bude přesahovat uvedenou částku, lze úpravu nebo opravu provést jen po předchozím informování nájemce a následně písemně dohodě nájemce s podnájemcem o způsobu financování. Úhrady za provedení úprav resp. oprav, nelze kompenzovat s úhradami za podnájemné.

8) Podnájemce může provozovat podnikání v podnájatých nebytových prostorách pouze sám s pomocí vlastních zaměstnanců. Převést provozování podnikání na třetí osoby nebo těmto osobám jakkoliv umožnit podnikání v předmětu podnájmu může podnájemce jen po předchozím písemném souhlasu nájemce.

9) Změny ve vnitřním uspořádání podnájatého objektu včetně změn vnitřního vybavení, které patří nájemci, je podnájemce oprávněn provádět pouze po předchozím písemném souhlasu nájemce.

10) V případě, že se v podnájatých prostorách nacházejí zařízení nájemce (např. hlavní uzávěr vody, plynu, atd.), je nájemce oprávněn vstoupit do těchto prostor po předchozí dohodě a za účasti zástupce podnájemce. V případě nepředpokládané události, či havárie (např. prasklé vodovodní potrubí, závažná porucha elektroinstalace, požár nebo jiná živelná katastrofa) je nájemce oprávněn vstoupit do podnájatých prostor bez přítomnosti zástupce podnájemce. V tomto případě použije klíče od podnájatých prostor, které budou uloženy v zapečetěné obálce na místě určeném nájemcem a učiní o tom písemný zápis s popisem události a s uvedením času, kdy se tak stalo.

11) Za porušení ustanovení uvedených v čl. V odst. 2), 4), 5), 6), 7), 8), 9), a čl. VII odst. 2), této smlouvy je oprávněn nájemce účtovat podnájemci smluvní pokutu ve výši 10.000,- Kč. Zaplacením smluvní pokuty není dotčeno právo na náhradu škody nad rámec smluvní pokuty.

Článek VI. Stavební úpravy

Jakékoliv stavební úpravy, opravy, rekonstrukce, modernizace a stavební adaptace podnájatých prostor, instalace rozvodů inženýrských sítí, EZS, EPS, vstupních kamerových systémů, počítačových sítí, anténních systémů, vestavěných a přistavěných skříní, lepených podlahových krytin (dále též jen stavební úpravy) může podnájemce provádět jen na základě předchozí písemné dohody s nájemcem nemovitosti, jejímž obsahem bude i ujednání o vyhotovení projektové dokumentace skutečného provedení stavebních úprav a o vypořádání vynaložených nákladů.

Článek VII. Další podmínky podnájmu

1) Podnájemce je povinen umožnit nájemci na jejich žádost vstup do podnájatých prostor, zejména za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy, provádění nutných oprav nebo provádění kontroly instalovaných inženýrských sítí.

2) Podnájemce se zavazuje zajistit, že on, jeho zaměstnanci i jeho obchodní partneři budou dodržovat zákaz kouření ve všech prostorách objektu.

Článek VIII. Ostatní ujednání

1) Nájemce umožní podnájemci i jeho zaměstnancům a obchodním partnerům a návštěvám přístup do budovy, a to nepřetržitě, pokud se obě strany nedohodnou na jiném režimu otevírání a zavírání budovy.

2) Podnájemce se zavazuje, že bude odpad pro jeho sběr a odvoz třídit ve smyslu platných právních předpisů, pokud k tomu vytvoří nájemce nemovitosti vhodné podmínky a zajistí poskytnutí potřebného vybavení.

3) Zaplacením se podle této smlouvy rozumí připsání příslušné částky na bankovní účet příjemce platby.

4) Veškerá oznámení, žádosti a další sdělení týkající se této smlouvy (dále též písemnosti) budou učiněny vůči druhé straně této smlouvy v písemné podobě dodávané do vlastních rukou. Písemnosti adresované druhé straně budou adresovány a doručovány na doručovací adresu uvedenou v této smlouvě. Nepodaří-li se poště takovou zásilku dodat, např. proto, že obesaná strana či obesaný zástupce na své adrese nebyli zastiženi, a obesaná strana či obesaný zástupce si zásilku od pošty nevyzvedne do deseti dnů od uložení zásilky podle poštovních předpisů, považuje se třetí den od uložení zásilky za den doručení zásilky, i když se obesaná strana či obesaný zástupce o uložení nedozvěděli, a v případě výpovědi tím tak počne běžet výpovědní lhůta.

Článek IX.

Ukončení podnájemního vztahu

1) Podnájemní vztah založený touto smlouvou, pokud v této smlouvě není uvedeno jinak, lze ukončit dohodou smluvních stran.

2) Nájemce je oprávněn tuto smlouvu vypovědět s výpovědní lhůtou 1 měsíc v případě, že podnájemce je v prodlení splacením podnájemného déle jak 30 dnů nebo podnájemce hrubě porušuje klid a pořádek v podnajatých prostorách nebo podnájemce přenechá předmět podnájmu event. jeho část do užívání či v něm jinak umožní podnikat třetí osobě bez písemného souhlasu nájemce - je každá uvedená skutečnost považována smluvními stranami za zvlášť hrubé porušení této smlouvy a nájemce má právo okamžitě od nájemní smlouvy odstoupit.

3) Nájemní vztah končí výpovědí kterékoliv ze stran s tříměsíční výpovědní lhůtou, která počíná od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé straně.

Článek X.

Závěrečná ustanovení

1) Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu a účinnosti dne 1. ledna 2013.

2) Tato smlouva představuje úplnou dohodu smluvních stran o svém předmětu a nahrazuje v souvislosti s tímto předmětem veškeré předchozí písemné či ústní dohody a ujednání smluvních stran.

3) Tato smlouva je sepsána ve dvou stejnopisech, z nichž si každá strana ponechá jeden

4) Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly a jejímu obsahu porozuměly a že uzavření smlouvy tohoto znění je projevem jejich pravé, svobodné a vážné vůle. Na důkaz toho připojují své podpisy.

V Zábřehu dne 28.1.2013

MARKET - NOVA
Kozinova 6, 789 01 Zábřeh
IČO:25365088 DIČ:CZ2

MARKET-NOVA, s.r.o.
Vladimír Macek
jednatel

V OUTRAVĚ dne 27.1.2013

Česká průmyslová zdravotní pojišťovna
Jeremenkova 11
602 00, Outrava Vítkovice 81

Česká průmyslová zdravotní pojišťovna
JUDr. Petr Vaněk, Ph.D.
generální ředitel

Příloha č. 1

smlouvy o podnájmu nebytových prostor v budově č. p. 268 v Zábřehu na Moravě, ul. Valová 2, uzavřené mezi společností MARKET-NOVA s.r.o. jako nájemcem a Česká průmyslová zdravotní pojišťovna jako podnájemcem

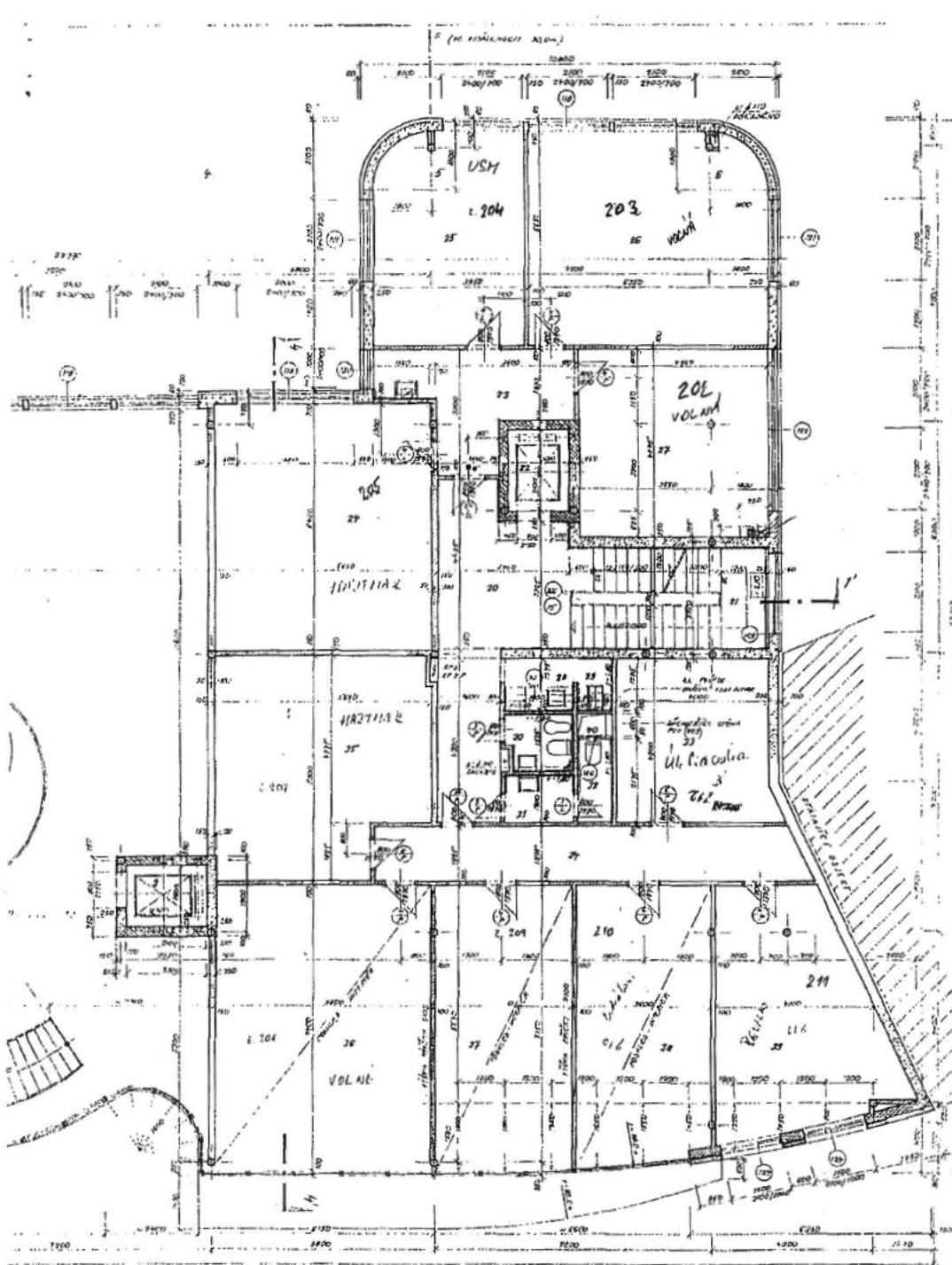
Seznam podnajatých ploch

	<i>č.místnosti</i>	<i>výměra m2</i>
kancelář	26	34,54

Příloha č. 2

smlouvy o podnájmu nebytových prostor v budově č. p. 268 v Zábřehu, ul. Valová 2, uzavřené mezi společností MARKET-NOVA s.r.o. jako nájemcem a Česká průmyslová zdravotní pojišťovna jako podnájemcem

Půdorysné označení podnájímaných prostor



Příloha č. 3

smlouvy o podnájmu nebytových prostor v budově č. p. 268 v Zábřehu, ul. Valová 2, uzavřené mezi společností MARKET-NOVA s.r.o. jako nájemcem a Česká průmyslová zdravotní pojišťovna jako podnájemcem

Rozpis služeb

Služby, jejichž poskytování je s užíváním nebytového prostoru spojeno bude nájemce podnájemci zabezpečovat

- dodávka elektrické energie a osvětlení společných ploch
 - dodávka tepla a TUV
 - odvoz odpadu
 - úklid společných prostor
- záloha 1577,- Kč/ měsíc
-
- dodávka studené vody a odvod odpadních vod
- záloha 150,- Kč/ měsíc

Zálohy na služby celkem 1727,- Kč měsíc

MARKET - NOVA
Kozinova 6, 789 01 Z.
IČO:25365088 DIČ:CZ2

.....
za nájemce

Česká průmyslová zdravotní pojišťovna
Jeremenkova 11
703 00 Ostrava-Vítkovice 81

.....
za podnájemce