**Smlouva o nájmu prostoru sloužícího podnikání,**

ID TA: 2200082

kterou níže uvedeného dne, měsíce a roku

podle § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále NOZ), uzavřely

smluvní strany:

**Všeobecná zdravotní pojišťovna České republiky**

se sídlem: Orlická 2020/4, 130 00 Praha 3

zastoupená Ing. Zdeňkem Kabátkem, ředitelem VZP ČR

k podpisu smlouvy je pověřen Ing. Michal Provazník, ředitel Regionální pobočky Hradec Králové, pobočky pro Královéhradecký a Pardubický kraj

IČO: 4117518; DIČ: CZ 41197518

bankovní spojení: Česká národní banka

č. účtu: 1117009521/0710

zřízena zákonem č. 551/1991 Sb., o Všeobecná zdravotní pojišťovně České republiky, ve znění pozdějších předpisů

(dále jen: „Pronajímatel“) na straně jedné

a

**Conviu s.r.o.**

se sídlem: Rybná 716/24, 110 00 Praha 1

zastoupená: Ing. Ivanou Broklovou, jednatelkou

IČ 08419230; DIČ: CZ08419230

bankovní spojení: Raiffeisenbank

č. účtu: 1704533002/5500

zapsáno v OR vedeného u Městského soudu v Praze oddíl C, vložka 318741

(dále jen: „Nájemce“) na straně druhé

a

**Článek I.**

**Předmět nájmu**

1. Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem domu č. p. 1053 v obci Chrudim, v Havlíčkově ulici. Budova na stavební parcele p. č. 5563/1 je zapsaná u katastrálního úřadu pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Chrudim na LV. Č. 5552 pro katastrální území a obec Chrudim.
2. Pronajímatel přenechává na základě této smlouvy **Nájemci k užívání místnosti v této budově: č. 106** o výměře **14,68 m2.** Nájemce i jeho návštěvy vstupují do nemovitosti tzv. zaměstnaneckým vchodem (vchod nejblíže Modely a.s.). Dále je Nájemce oprávněn užívat tyto společné prostory v I. NP: přístupovou chodbu, chodbu č. 144 včetně kuchyňského koutu, denní místnost č. 132, soc. zařízení č. 129 - 131 (WC muži) a č. 126 a 127 (WC ženy). Podíl na **užívání společných prostor činí 3,18 m2**.
3. Nájemce prohlašuje, že se seznámil se stavem předmětu nájmu a že jej shledal ke dni uzavření této smlouvy způsobilý ke smluvenému účelu nájmu dle následujícího článku II. této smlouvy. Nájemce je oprávněn užívat i společné prostory budovy v rozsahu nezbytném pro řádný chod touto smlouvou pronajatého prostoru.
4. Podrobný popis předmětu nájmu a jeho stav ke dni předání Nájemci je uvedený v příloze č. 1 (plánek 1. NP) a v předávacím protokolu, podepsaném oběma stranami, který tvoří přílohu č. 2 této smlouvy.

**Článek II.**

**Účel nájmu**

1. Nájemce bude předmět nájmu užívat pro svou podnikatelskou činnost, kterou je tvorba automatického software pro marketing a on-line marketing.

2. Pronajímatel souhlasí s tím, aby si Nájemce zřídil po dobu trvání nájmu v pronajatých prostorách sídlo své firmy.

3. Nájemce se zavazuje nejdéle do 14 dnů po ukončení nájmu zrušit sídlo své firmy v bývalých pronajatých prostorách.

**Článek III.**

**Doba nájmu a ukončení nájmu**

1. Nájem je sjednán na dobu neurčitou od **1. 3. 2022.**
2. Nájem lze ukončit písemnou dohodou stran nebo písemnou výpovědí s tříměsíční výpovědní dobou.
3. Výpovědní doba běží od prvního dne kalendářního měsíce následujícího poté, co písemná výpověď došla druhé straně.
4. Strany se výslovně dohodly na vyloučení náhrady za převzetí zákaznické základny dle § 2315 občanského zákoníku.

**Článek IV.**

**Nájemné a úhrada za služby spojené s nájmem**

1. Nájemné se sjednává dohodou a činí 1.627 Kč za 1 m2 podlahové *kancelářské plochy* za rok, to je **23 884 Kč za rok** a 814 Kč za 1 m2 podlahové *ostatní plochy* za rok, to je **2 588** **Kč za rok. Celkové roční nájemné činí 26 472 Kč.** Ke sjednanému nájemnému nebude Nájemci účtována daň z přidané hodnoty. Strany se dohodly, že nájemné bude hrazeno **čtvrtletně,** vždy platbou ve výši jedné čtvrtiny ročního nájemného, to je **6 618 Kč.**
2. Nad rámec nájemného hradí Nájemce náklady na poskytované služby v souvislosti s užíváním předmětu nájmu. Pronajímatel bude Nájemci poskytovat a přeúčtovávat: elektrickou energii, teplo, vodné a stočné, úklid společných prostor, hygienický materiál a odvoz domovního odpadu a případně za další služby spojené s nájmem prostoru sloužícího k podnikání (dále jen „úhrada za služby“).
3. Skutečné náklady za služby uvedené v bodu 2. tohoto čl., mimo služby dodávky tepla, budou přeúčtovány Nájemci do 15. dne prvního měsíce čtvrtletí za čtvrtletí předcházející. Předmětem přeúčtování budou ty služby, na které v příslušném čtvrtletí obdrží Pronajímatel vyúčtování od externích dodavatelů. Dodávka tepla je interní služba (výroba tepla v plynové kotelně) a je zdanitelným plněním. Nájemci bude tato služba vyúčtována do 14 dnů od doručení faktury za dodávku plynu. Uvedené služby budou vyčísleny na základě poměru pronajaté plochy k celkové ploše budovy.
4. Poměrná část nájemného za 1.q/2022 činí **2 206 Kč**, Nájemce uhradí tuto částku nejpozději do 15. 3. 2022.
5. Splatnost faktur za služby je do 14 dnů od doručení faktury na adresu Havlíčkova 1053, 537 01 Chrudim.
6. Nájemné je splatné čtvrtletně, a to do 15. dne prvního měsíce příslušného kalendářního čtvrtletí bezhotovostním převodem na účet Pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy.
7. Nezaplatí-li Nájemce nájemné a úhrady za vyúčtování služeb do pěti dnů po termínu splatnosti, je povinen zaplatit Pronajímateli úrok z prodlení ve výši *0,05%* z dlužné částky za každý i započatý den prodlení. Zaplacením smluvní pokuty není dotčeno právo Pronajímatele na náhradu škody.

**Článek V.**

**Inflační doložka**

1. Smluvní strany podpisem této smlouvy sjednávají, že čtvrtletní smluvní nájemné může být pravidelně každý kalendářní rok trvání účinnosti této smlouvy ze strany Pronajímatele jednostranně navyšováno prostřednictvím písemného podání o částku procentuálně odpovídající zvýšení míry inflace vyjádřené přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen ve vazbě na příslušný kalendářní rok trvání účinnosti této smlouvy, a to vždy s účinností ode dne 1. ledna příslušného kalendářního roku trvání účinnosti této smlouvy bez zbytečného odkladu poté, co bude toto zvýšení ve vazbě na příslušný kalendářní rok trvání účinnosti této smlouvy zveřejněno Českým statistickým úřadem, přičemž doručením tohoto písemného podání Nájemci se toto písemné podání stává nedílnou obsahovou součástí této smlouvy. Nájemné bude tímto způsobem upraveno poprvé **od 1. 1. 2023**.
2. Nájemné zvýšené z důvodu inflace se považuje za sjednané nájemné.
3. Zvýšil-li Pronajímatel nájemné z důvodů inflace a Nájemce již splatné nájemné podléhající tomuto zvýšení zaplatil, pak je Nájemce povinen doplatek k již zaplacenému nájemnému Pronajímateli zaplatit v termínu nejblíže příště splatného nájemného, pokud se strany nedohodnou písemně jinak.

**Článek VI.**

**Práva a povinnosti smluvních stran**

1. **Nájemce je povinen:**
   1. užívat předmět nájmu v souladu s ustanoveními této smlouvy a v záležitostech touto smlouvou neupravených v souladu s obecně platnými právními předpisy,
   2. v pronajatých prostorách udržovat obvyklá bezpečnostní a protipožární opatření a dodržovat obecně závazné předpisy na úseku bezpečnosti a požární ochrany vztahující se ke způsobu užívání předmětu nájmu, dále předpisy hygienické a další,
   3. řídit se provozním a domovním řádem budovy, v níž se předmět nájmu nachází,
   4. udržovat převzatý předmět nájmu ve stavu způsobilém k užívání po celou dobu platnosti této smlouvy a provádět vlastním nákladem jeho běžnou údržbu a opravy. Nájemce se zároveň zavazuje provádět na svůj náklad i další práce, spojené s obvyklým užíváním nebytových prostor (malování a nátěry, výměnu žárovek, umývání oken, čištění podlahových krytin apod.),
   5. umožnit Pronajímateli za přítomnosti Nájemce v nezbytně nutném rozsahu vstup do prostor předmětu nájmu za účelem zjištění jeho stavu a jeho užívání v souladu s touto smlouvou,
   6. jakékoliv stavební a stavebnětechnické úpravy provádět jen po předchozím písemném souhlasu Pronajímatele,
   7. oznámit Pronajímateli bez zbytečného odkladu všechny závady, které podstatně brání řádnému užívání předmětu nájmu,
   8. umožnit užívání předmětu nájmu třetí osobě pouze na základě písemného souhlasu Pronajímatele,
   9. v den skončení sjednaného užívání předat Pronajímateli předmět nájmu vyklizený   
      a v řádném stavu, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání. Zároveň má Nájemce povinnost odstranit změny, které provedl se souhlasem Pronajímatele v případě, že se na odstranění dohodli, a změny, které provedl bez souhlasu Pronajímatele, ledaže Pronajímatel jejich odstranění nežádá. O stavu předání a převzetí předmětu nájmu bude smluvními stranami sepsán předávací protokol.
2. **Pronajímatel je povinen:**
   1. odevzdat Nájemci předmět nájmu ve stavu způsobilém ke smluvenému užívání, přičemž o stavu předaného a převzatého předmětu nájmu bude smluvními stranami sepsán předávací protokol (příloha č. 2),
   2. odstranit na základě oznámení Nájemce neprodleně závady, které podstatným způsobem brání v řádném užívání prostoru tvořícího předmět nájmu,
   3. zdržet se všech činností, které by bránily Nájemci řádně užívat předmět nájmu v souladu s touto smlouvou,
   4. zabezpečovat řádné plnění služeb spojených s pronájmem předmětu nájmu.

**Článek VII.**

**Odpovědnost za škodu**

1. Ochrana veškerého majetku Nájemce umístěného v předmětu nájmu před ztrátou, poškozením nebo zničením a jeho pojištění je výlučně věcí Nájemce a jeho nákladů.
2. Pronajímatel neodpovídá za odcizení jakéhokoliv majetku Nájemce umístěného v předmětu nájmu ani neodpovídá za jiné škody, které by Nájemci, jeho pracovníkům nebo obchodním partnerům, vznikly v souvislosti s užíváním předmětu nájmu, s výjimkou případů prokazatelně zaviněných Pronajímatelem.
3. Nájemce odpovídá Pronajímateli za veškeré škody, které vzniknou z povahy jeho činnosti nebo provozu jak na objektu (budově) jako celku, tak v užívaných prostorách. Nájemce současně prohlašuje, že má uzavřenu pojistnou smlouvu (pojištění odpovědnosti) č. xxxxxxxxxxxxxxxxx ze dne xxxxxxxxxxxxxxx u xxxxxxxxxxxxxxxxxxx

**Článek VIII.**

**Smluvní sankce**

## Nájemce se zavazuje zaplatit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 50 000 Kč (slovy: padesát tisíc korun českých) za každý níže uvedený jednotlivý případ porušení povinností nebo nedodržení závazků, tedy v případě, kdy bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele:

* 1. využije předmět nájmu k jinému účelu než, který je uveden v této smlouvě,
  2. provede stavební úpravy nebo jiné změny v prostorách představujících předmět nájmu,
  3. přenechá prostory tvořící předmět nájmu dalším subjektům,
  4. ve lhůtě 14 dnů po ukončení nájmu nezruší sídlo své firmy v bývalých pronajatých prostorách.

## Nájemce se zavazuje Pronajímateli zaplatit smluvní pokutu ve výši 10 000 Kč (slovy: deset tisíc korun českých) za každý níže uvedený jednotlivý případ porušení povinností nebo nedodržení závazků (i opakovaně), tedy v případě, kdy:

* 1. neumožní Pronajímateli kontrolu prostor tvořících předmět nájmu, byl-li k tomu Pronajímatelem vyzván
  2. nezajistí potřebnou údržbu a opravy, a to ani ve lhůtě do 30ti dnů od písemné výzvy Pronajímatele
  3. neinformuje Pronajímatele o potřebách opravy či odstranění závad.

1. V případě prodlení Nájemce s vyklizením a řádným předáním prostor Pronajímateli uhradí Nájemce Pronajímateli smluvní pokutu v částce odpovídající násobku počtu započatých dní, po které se Nájemce ocitne v prodlení s vyklizením nebytového prostoru a dvojnásobku denní výše nájemného platného pro kalendářní rok, v němž vznikne Nájemci povinnost nebytový prostor vyklidit.
2. Smluvní pokuty dle předchozích odstavců této smlouvy jsou splatné ve lhůtě 10 kalendářních dnů ode dne doručení příslušné sankční faktury Nájemci, a to na účet Pronajímatele uvedený v záhlaví této Smlouvy.

## Zaplacením smluvní pokuty není jakkoli dotčeno právo Pronajímatele domáhat se náhrady škody způsobené porušením povinnosti, na kterou se vztahuje smluvní pokuta. Taková náhrada škody se hradí vedle smluvní pokuty a v plné výši.

1. Dojde-li ze strany Nájemce k porušení povinností plynoucích ze zákona o požární ochraně č. 133/1985 Sb., ve znění pozdějších předpisů, či k porušení povinností, týkajících se požární bezpečnosti uvedených v čl. IX této smlouvy, a Pronajímateli v důsledku toho bude vyměřena pokuta nebo vznikne škoda, bude tato ve stejné výši vymáhána od Nájemce, který je povinen ji v plné výši uhradit.

**Článek IX.**

**Zvláštní ujednání**

1. Regulace vstupu do budovy:
   1. vstup předním, tzv. „zaměstnaneckým vstupem“ z ul. Havlíčkova,
   2. prostory bude moci Nájemce užívat 24 hod. denně.
2. Požární ochrana:

Pronajímatel při předání předmětu nájmu seznámí Nájemce se zařazením budovy z hlediska míry požárního nebezpečí (§ 4 zákona č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů):

* 1. s požárně nebezpečnými místy,
  2. s umístěním a obsahem požárních poplachových směrnic,
  3. s umístěním ohlašovny požáru,
  4. s umístěním přenosných hasicích přístrojů,
  5. s umístěním hydrantů požárního vodovodu.

1. Bezpečnost technických zařízení:

Pronajímatel zajišťuje pravidelné revize a ostatní úkony na technických zařízeních v budově. Tato povinnost se nevztahuje na kontroly a revize elektrického zařízení, nářadí a elektrických spotřebičů, které jsou majetkem Nájemce s tím, že tuto povinnost má Nájemce.

1. Ochrana životního prostředí:

Nájemce je povinen s odpady nakládat v souladu se zákonem č. 185/2001 Sb.,   
o odpadech, ve znění pozdějších předpisů a s jeho prováděcími vyhláškami.

1. Nájemce se zavazuje uhradit v plné výši veškeré případné škody vzniklé Pronajímateli v důsledku užívání předmětu nájmu a provozu zařízení Nájemce v něm umístěného.
2. Nájemce se zavazuje v rozsahu souvisejícím s užíváním předmětu nájmu a zařízení, jež v něm umístil, plnit povinnosti uložené Pronajímateli jako vlastníkovi nemovitosti na základě právních předpisů na úseku požární ochrany, hygieny, bezpečnosti práce a při provozu speciálních zařízení.

**Článek X.**

**Ujednání o doručování písemností, kontakty smluvních stran**

## Strany se dohodly, že pro doručování veškerých písemných zásilek souvisejících s nájemním vztahem dle této smlouvy platí následující ujednání.

## Strany si budou doručovat písemnosti na adresy uvedené v odstavci 6. tohoto článku, pokud si písemně prokazatelným způsobem neoznámí doručovací adresu jinou. Taková změna je účinná až okamžikem prokazatelného doručení písemného oznámení příslušné strany o změně doručovací adresy na původní doručovací adresu, pokud v něm není stanoveno datum pozdější.

## Strany konstatují, že nevyplývá-li z textu smlouvy výslovně jinak, budou písemné dokumenty doručovat osobně či doporučenou poštovní zásilkou. Strany se zavazují zajistit pravidelné přebírání pošty na svých doručovacích adresách.

## Strany se dále dohodly, že mimo shora uvedené je Pronajímatel oprávněn doručovat Nájemci veškeré písemnosti i do jeho provozovny umístěné v prostoru představujících předmět nájmu dle této smlouvy, k rukám odpovědného zástupce (§ 11 zákona č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání, ve znění pozdějších předpisů), přičemž takto doručené písemnosti budou mít shodné právní účinky, jako by byly doručeny Nájemci osobně.

1. Jakékoliv sdělení či jiný dokument bude považován za doručený
   1. pokud je doručováno osobně v okamžiku doručení, a to i když druhá strana odmítne sdělení či jiný dokument převzít
   2. pokud je doručováno doporučenou poštou, tři pracovní dny poté, co bylo poštovním úřadem vystaveno potvrzení o odeslání.

## Strany určují následující kontaktní osoby pro účely běžné komunikace:

### na straně Pronajímatele: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, tel. xxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxx

### Korespondenční adresa pro doručování písemností je:

### Všeobecná zdravotní pojišťovna České republiky, Regionální pobočka Hradec Králové, pobočka pro Královéhradecký a Pardubický kraj, Hořická ulice 1710/19a, 500 02 Hradec Králové 2.

### na straně Nájemce: xxxxxxxxxxxxxxxx, tel. xxxxxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxxxx.

### Korespondenční adresa pro doručování písemností je: Havlíčkova 1053, 537 01 Chrudim.

**Článek XI.**

**Uveřejnění Smlouvy**

1. Smluvní strany jsou si plně vědomy zákonné povinnosti od 1. 7. 2016 uveřejnit dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv) tuto smlouvu včetně všech případných dohod, kterými se tato smlouva doplňuje, mění, nahrazuje nebo ruší, a to prostřednictvím registru smluv. Uveřejněním smlouvy dle tohoto odstavce se rozumí vložení elektronického obrazu textového obsahu smlouvy v otevřeném a strojově čitelném formátu a rovněž metadat podle § 5 odst. 5 zákona o registru smluv do registru smluv.

2. Strany se zavazují projednat správnost obsahu uveřejňovaných dokumentů formou e-mailové korespondence ve vztahu k údajům, které mají být vyloučeny z uveřejnění.

3. Smluvní strany se dále dohodly, že tuto smlouvu zašle správci registru smluv k uveřejnění prostřednictvím registru smluv Pronajímatel. Notifikace správce registru smluv o uveřejnění smlouvy bude zaslána Nájemci na e-mail xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx**.** Nájemce je povinen zkontrolovat, že tato smlouva včetně všech příloh a metadat byla řádně v registru smluv uveřejněna. V případě, že Nájemce zjistí jakékoli nepřesnosti či nedostatky, je povinen neprodleně o nich písemně informovat Pronajímatele. Postup uvedený v tomto odstavci se smluvní strany zavazují dodržovat i v případě uzavření jakýchkoli dalších dohod, kterými se tato smlouva bude případně doplňovat, měnit, nahrazovat nebo rušit.

**Článek XII.**

**Závěrečná ujednání**

1. Pokud není v této smlouvě stanoveno jinak, řídí se vztahy mezi stranami příslušnými obecně závaznými právními předpisy, zejména zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
2. Tato smlouva a dokumenty, na které odkazuje, obsahuje úplné ujednání mezi stranami, jež se vztahuje k předmětu smlouvy, jakož i k transakcím předvídaným touto smlouvou   
   a nahrazuje veškerá předchozí smluvní ujednání (pokud nějaká existovala) mezi stranami, jež se vztahují k předmětu smlouvy, jakož i k předvídaným transakcím.
3. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu zástupci obou smluvních stran a účinnosti dnem zveřejnění v registru smluv.
4. Tuto smlouvu lze měnit a doplňovat pouze písemnými, vzestupně číslovanými dodatky podepsanými oprávněnými zástupci obou stran.
5. Práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy přecházejí i na případné právní nástupce stran.
6. Tato smlouva je vyhotovena ve 3 stejnopisech, z nichž má každý po podpisu platnost originálu. Její nedílnou součástí jsou přílohy č. 1 a 2. Pronajímatel obdrží 2 stejnopisy a Nájemce obdrží 1 stejnopis.
7. Strany si tuto smlouvu přečetly a s jejím obsahem souhlasí, což stvrzují svými podpisy.

V Hradci Králové dne: V Pardubicích dne:

Pronajímatel: Nájemce:

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

*Ing. Michal Provazník Ing. Ivana Broklová*

*ředitel Regionální pobočky Hradec Králové jednatelka*

*pobočky pro Královéhradecký a Pardubický kraj*

Příloha č. 1 – Plánek pronajímaných prostor

Příloha č. 2 – Protokol o předání nebytových prostor