

Pronájem prostor sloužících podnikání

Smluvní strany:

- Pronajímatel: **OSAPO nábytek s.r.o.**
zapsaná v OR vedeném u KS v Ostravě, oddíl C, vložka 82344
Se sídlem: Komenského 11, 789 69 Postřelmov
Zastoupená: **xxxxxxx**, jednatel
IČO: 47987545
DIČ: CZ47987545, je plátcem DPH
Bankovní spojení: xxxxxx
Číslo účtu: xxxxxxxx
Kontaktní telefon: xxxxx
Kontaktní emailová adresa: xxxxxxx
- Nájemce: **Oborová zdravotní pojišťovna zaměstnanců bank, pojišťoven a stavebnictví**
Zapsaná v OR vedeném u Městského soudu v Praze, oddíl A, vložka 7232
Se sídlem: Roškotova 1225/1, Praha 4, 140 00
Zastoupená: **Ing. Radovan Kouřil**, generální ředitel
IČO: 471 14 321
DIČ: CZ47114321
Bankovní spojení: xxxx
Kontaktní telefon: xxxxxx
Kontaktní emailová adresa: xxxxx

uzavírají

po vzájemné dohodě a v souladu se zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění

tuto smlouvu o nájmu nebytových prostor
(dále jen jako „**Smlouva**“)

Čl. 1

Předmět nájmu

- 1) Smluvní strany se dohodly, že Pronajímatel, který tímto prohlašuje, že je výlučným vlastníkem budovy č. p. 318 na pozemku parc. č. 162/3 v k. ú. Šumperk, obec Šumperk na adrese M.R.Štefánika 1 (dále jen „**Budova**“), Nájemci pronajme za úplaty nebytové prostory v této Budově, jak jsou uvedeny v odstavci 2) tohoto článku Smlouvy.
- 2) Pronajaté prostory dle této Smlouvy jsou v 1. nadzemním podlaží, a to nebytové prostory o výměře 43,8 m², které jsou blíže vyznačeny (ohraničení červenou čarou) v plánu č. 1, který je přílohou č. 1 této Smlouvy a tvoří její nedílnou součást (dále jako „Předmět nájmu“ nebo „Pronajaté prostory“)
- 3) Součástí nájmu je i technické vybavení pronajatých prostor, tj. zabezpečovací zařízení a umyvadlo se samostatným přívodem vody, jak je uvedeno v Kalkulaci nájemného a cen služeb, která je přílohou č. 2 této Smlouvy a tvoří její nedílnou součást.
- 4) Dále je součástí nájmu též užívání společných prostor celé budovy a sociálního zařízení, jak je vyznačeno (ohraničení zelenou čarou) v plánu č. 1, který je přílohou č. 1 této Smlouvy a tvoří její nedílnou součást.

- 5) Pronajímatel se současně zavazuje, že pro potřebu zajištění provozu pronajatých prostor Nájemci za úplaty umožní odběr energetických médií, tedy vody, elektrické energie, tepla, plynu a též připojení ke kanalizační síti.
- 6) Nájemce se seznámil se stavem Předmětu nájmu a přijímá jej do nájmu jako vhodný pro účel nájmu popsany v této Smlouvě a odpovídající jeho předmětu činnosti a živnostenskému oprávnění, které je přílohou č.3 této Smlouvy a tvoří její nedílnou součást.

Čl. 2

Účel nájmu

- 1) Pronajímatel prohlašuje, že touto Smlouvou pronajaté nebytové prostory jsou řádně zkolaudovány k účelu, pro který si je Nájemce pronajímá, pro účely zřízení expozitury OZP, tedy jako kancelářské prostory s přístupem pro klienty Nájemce a pro veřejnost.
- 2) Nájemce je oprávněn využívat Předmět nájmu v souladu s platnými právními předpisy, touto Smlouvou a svým předmětem činnosti 24 hodin denně nepřetržitě po celé smluvní období.

Čl. 3

Nájemné, služby a způsob platby

- 1) Nájemné se sjednává ve výši **7 300,- Kč** (slovy: sedm tisíc tři sta korun českých), měsíčně. Nájemné je od DPH osvobozeno.
- 2) Výše nájemného zůstává pevná během prvních dvou let nájmu tedy do 31.3.2024. Smluvní strany se dohodly, že do tohoto dne si sjednají novou výši nájemného, reflektující míru inflace.
- 3) Vedle nájemného je Nájemce povinen Pronajímateli platit poplatky za služby poskytované v souvislosti s užíváním Předmětu nájmu, jak jsou blíže uvedeny v příloze č. 2 této Smlouvy, které činí měsíčně celkem 1 440,- Kč bez DPH (v této částce není zahrnuta platba elektrické energie v samotných prostorách Předmětu nájmu). K této částce bude připočtena DPH dle platného a účinného zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty (dále jen „zákon o dani z přidané hodnoty“).
- 4) Smluvený rozsah a výše těchto poplatků za poskytované služby, včetně k nim připočtených příslušných aktuálně platných sazeb DPH, jsou jednotlivě a závazně uvedeny v platné Kalkulaci nájemného a cen služeb, která je přílohou č. 2 této Smlouvy a její nedílnou součástí.
- 5) Platbu za elektrickou energii v prostorách Předmětu nájmu hradí Nájemce Pronajímateli měsíčně dle skutečné spotřeby na základě faktury Pronajímatele, kdy výpočet je proveden na základě faktury dodavatele el. energie, dle odečtu skutečné spotřeby na příslušném podružném elektroměru u Předmětu nájmu.
- 6) Změna rozsahu a výše těchto poplatků je možná pouze na základě písemného dodatku k této Smlouvě podepsaného oběma smluvními stranami.
- 7) Nájemné a poplatky za služby se Nájemce zavazuje hradit na základě Pronajímatelem vystaveného a doručeného daňového dokladu, a to na uvedený bankovní účet Pronajímatele nebo v hotovosti do pokladny Pronajímatele.
- 8) Při bezhotovostním platebním styku se za včasnou úhradu považuje den připsání částky na účet Pronajímatele.

- 9) Daňový doklad za nájemné a poplatky za služby bude Pronajímatelem vystavován měsíčně, přičemž za den uskutečnění zdanitelného plnění je považován první kalendářní den v daném měsíci, a jeho splatnost je čtrnáct dnů. Dále se smluvní strany dohodly, že za DUZP při přeúčtování el. energie bude považován den zjištění přeúčtované částky, tj. okamžik, kdy byl Pronajímátemi doručen daňový doklad, na základě kterého bude přeúčtování provedeno, a splatnost je 14 dnů.
- 10) V případě, že by hrozilo, že Nájemce může ručit za Pronajímatelem nezaplacenou daň z přidané hodnoty dle ust. § 109 zákona o dani z přidané hodnoty, v platném znění, je Nájemce oprávněn uhradit část odměny Pronajímatele ve výši vyúčtované daně z přidané hodnoty na bankovní účet místně příslušného správce daně pronajímatele. Takový postup Nájemce se v rozsahu částky poukázané na účet správce daně považuje za řádné a včasné uhrazení ceny plnění Pronajímátemi.
- 11) Pronajímátemi může postoupit pohledávku za Nájemcem jen s výslovným předchozím písemným souhlasem Nájemce. Postoupení pohledávky v rozporu s touto Smlouvou je neplatné.

Čl. 4

Doba nájmu;

- 1) Smluvní strany se dohodly, že nájem Předmětu nájmu dle této Smlouvy se sjednává na dobu neurčitou, s účinností od dne 1.4.2022.
- 2) Nájem lze ukončit dohodou smluvních stran.
- 3) Nájem lze ukončit výpovědí i bez udání důvodu, která musí mít písemnou formu a musí být doručena druhé smluvní straně, když výpovědní lhůta se sjednává v délce šesti měsíců a počítá se od prvního dne měsíce, který následuje po měsíci, v němž byla výpověď doručena druhé smluvní straně.
- 4) Nájem lze ukončit i jednostranně ze strany Pronajímatele, a to odstoupením od smlouvy pro její hrubé porušení a pro tento případ se Nájemce zavazuje nebytové prostory vyklidit a předat Pronajímátemi ve lhůtě patnácti dnů od oznámení o odstoupení od této smlouvy o nájmu.

Čl. 5

Práva a povinnosti smluvních stran

- 1) Pronajímátemi se zavazuje
 - a) v souvislosti s nájmem Předmětu nájmu poskytovat Nájemci služby související s jeho nerušeným užíváním, a to dodávku elektrické energie, vytápění pronajatých prostor, vodné, stočné, odvod dešťových vod a úklid společných prostor – chodeb a sociálního zařízení, možnost likvidace komunálního odpadu,
 - b) odevzdat prostor Nájemci ve stavu, způsobilém ke smluvenému účelu nájmu, v tomto stavu jej svým nákladem udržovat, zabezpečovat řádné plnění služeb, jejichž poskytování je s užíváním prostoru spojeno, a umožnit Nájemci plný a nerušený výkon práv, spojených s nájmem po celou dobu, na kterou je tento nájemní vztah sjednán,
 - c) provádět údržbu a opravy Předmětu nájmu a předmětné nemovitosti tak, aby neznemožnil Nájemci každodenní výkon užívacích práv,

Pronajímatel prohlašuje, že Budova, v níž se Prostory nacházejí, je pojištěna pro případ základních běžných živelných a přírodních nebezpečí a zavazuje se zachovat toto pojištění po celou dobu trvání nájmu.

- 2) Nájemce se zavazuje:
 - a. Předmět nájmu užívat v souladu s touto Smlouvou obvyklým způsobem a zákonem č. 89/2012 Sb.,
 - b. řádně a včas platit nájemné a poplatky za služby poskytované Pronajímatelem jak jsou výše sjednány v této Smlouvě,
 - c. dodržovat bezpečnostní, protipožární, hygienické a jiné obecně závazné předpisy,
 - d. hradit náklady spojené s obvyklým udržováním Předmětu nájmu a hradit náklady na drobné opravy na něm,
 - e. neprovádět v Předmětu nájmu žádné stavební úpravy bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele,
 - f. umístění jakéhokoli reklamního či informačního zařízení provést jen na základě písemné dohody s pronajímatelem,
 - g. nedávat Předmět nájmu do podnájmu třetím osobám bez písemného souhlasu Pronajímatele,
 - h. nerušit svým provozem činnost Pronajímatele a ostatních nájemníků.
- 3) Za hrubé porušení této Smlouvy je považováno zejména pokud:
 - i. je Nájemce v prodlení s placením nájemného a poplatků za služby o více jak jeden měsíc, a úhradu neprovede ani na základě písemné výzvy Pronajímatele doručenou Nájemci se lhůtou k úhradě minimálně 7 dnů od doručení,
 - j. Nájemce svou činností narušuje opakovaně a po delší dobu práva ostatních nájemců v Budově, a neprovede nápravu ani na základě předchozí písemné výzvy Pronajímatele,
 - k. Nájemce přes písemné upozornění a poskytnutou lhůtu k nápravě dále nedodržuje obecně stanovené podmínky užívání pronajatých prostor nebo neudržuje Předmět nájmu ve způsobilém stavu, tak aby nedocházelo k jeho poškozování, znečišťování, nadměrnému opotřebení nebo znehodnocování, případně, je-li v souvislosti s jeho činností rušen veřejný pořádek,
 - l. Nájemce bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele přenechá Předmět nájmu do podnájmu třetí osobě nebo na objektu Pronajímatele provede nepovolené stavební úpravy.

Čl. 6

Vstupování do pronajatých prostor a zásady pro pohyb v areálu pronajímatele

- 1) Nájemce se zavazuje dodržovat „Zásady pohybu osob a vozidel v areálu pronajímatele“, které jsou přílohou č. 4 této Smlouvy a tvoří její nedílnou součást.
- 2) Nájemce je povinen ve své provozní době umožnit Pronajímateli vstup do pronajatých prostor, na základě předchozí domluvy s Nájemcem učiněné alespoň tři dny předem
- 3) Pronajímatel ke dni započetí nájmu přenechá Nájemci dva exempláře klíčů od každých dveří Předmětu nájmu a smluvený počet exemplářů klíčů od vstupních dveří do objektu na základě Zápisu o předání a převzetí předmětu nájmu, který je nedílnou součástí této Smlouvy.
- 4) Nájemce po celou dobu trvání nájmu ponechá Pronajímateli 1 aktuální exemplář klíče od každých dveří od Předmětu nájmu. Pronajímatel je oprávněn k použití tohoto klíče

pouze v případě havárie, živelné pohromy nebo na pokyn Nájemce, o vstupu do Předmětu nájmu je Pronajímatel Nájemce vždy povinen informovat

Čl. 7

Předání, převzetí a vyklizení Předmětu nájmu

- 1) Při předání a převzetí Předmětu nájmu bude pořízena dokumentace jejich stavu a o předání Předmětu nájmu bude vyhotoven Zápis o předání a převzetí předmětu nájmu, který podepíší obě smluvní strany.
- 2) V Zápisu o předání a převzetí předmětu nájmu smluvní strany uvedou stav měřidel ke dni předání Předmětu nájmu.
- 3) Nájemce je povinen a zavazuje se ke dni skončení nájmu, předat Pronajímateli Předmět nájmu vyklizený, uklizený a se všemi klíči, a ve stavu odpovídajícímu obvyklému opotřebení a stavebnímu stavu, ve kterém je převzal. Zjištěné závady, nedostatky či poškození je přebírající strana u předávající strany oprávněna uplatnit nejpozději do pěti pracovních dnů od předání.
- 4) Nájemce má právo, a na základě výzvy Pronajímatele i povinnost:
 - a. odstranit veškeré vybavení, které zaplatil či instaloval v souvislosti s nájmem Předmětu nájmu (uvnitř, na obvodu či vně Předmětu nájmu),
 - b. uhradit veškeré opravy, jejichž nutnost je způsobena odstraněním tohoto vybavení, pokud nebylo sjednáno, že toto vybavení se stane nedílnou součástí nebytového prostoru v souladu s Čl. 5 odst. 2).
- 5) V případě, že Nájemce při skončení nájmu Předmět nájmu ve stanovené lhůtě nevyklidí, souhlasí s tím, aby za jeho přítomnosti nebo za přítomnosti třetí osoby byly z těchto prostor všechny věci (protokolárně) vyklizeny a Pronajímatelem uschovány tak, aby nedošlo k jejich znehodnocení nebo ztrátě a bere na vědomí, že po dobu úschovy je povinen uschovateli, kterého určí Pronajímatel, nahradit nezbytné náklady, které na uschování věcí vynaložil.

Čl. 8

Odpovědnost za škody

- 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) Nájemce odpovídá Pronajímateli za veškeré jím prokazatelně zaviněné škody způsobené na Předmětu nájmu během trvání nájmu a v souvislosti s ním.

Čl. 9

Stavební úpravy

- 1) Nájemce není oprávněn provádět žádné stavební úpravy ani zásahy do vnitřních instalací na objektu Pronajímatele mimo uvedených v bodě 2) tohoto článku a v souladu se čl. 5 této Smlouvy.
- 2) Nájemce je na svou odpovědnost, svým nákladem a v souladu s platnými právními předpisy, oprávněn na majetku Pronajímatele provést:
 - a) Označení pronajatých prostor dle svých potřeb, a to v rámci instalovaného „Orientačního systému“ v rozsahu vymezeného Pronajímatelem.

- 3) Nájemce je povinen před započítáním prací na uvedených úpravách předložit Pronajímateli ke schválení dokumentaci těchto úprav. Nedodržení této povinnosti může být Pronajímatelem považováno za hrubé porušení této Smlouvy.
- 4) Nájemce je povinen ke dni ukončení nájmu všechny uvedené stavební úpravy odstranit a dotčené konstrukce uvést do původního stavu.

Čl. 10

Zajišťovací vklad

- 1) Nájemce ve prospěch Pronajímatele uhradí nájemní zajišťovací vklad ve výši **9 000,- Kč** (devět tisíc korun českých), a to do sedmi dnů od podpisu Smlouvy. Tento zajišťovací vklad bude sloužit k zajištění plnění povinností Nájemce i k uspokojování nároků na náhradu škod způsobených Nájemcem Pronajímateli.
- 2) Pronajímatel je oprávněn, uspokojit z tohoto zajišťovacího vkladu své nároky na základě této Smlouvy, nesplnil-li Nájemce zcela nebo včas své povinnosti. Zajišťovací vklad slouží také k pokrytí takových nároků na náhradu škod Pronajímatele, které vznikly v souvislosti s ukončením smluvního vztahu.
- 3) Bude-li zajišťovací vklad Pronajímatelem čerpán na základě nedoplatek a použit k vyrovnání pohledávek plateb nájemného a jiných nákladů Nájemce, pak je Nájemce povinen na výzvu Pronajímatele do sedmi pracovních dnů doplnit zajišťovací vklad na smlouvenou výši. Nedoplní-li Nájemce Pronajímateli zajišťovací vklad ve stanovené lhůtě, a to ani po předchozí písemné výzvě Pronajímatele, je Pronajímatel oprávněn ukončit nájem jednostranně, a to odstoupením od Smlouvy pro její hrubé porušení dle čl. 5.
- 4) Vydání zajišťovacího vkladu Nájemci se uskuteční bezúročně po ukončení nájemního vztahu a po vyúčtování nákladů, jakmile a pokud bylo zjištěno, že Pronajímatel již nemá vůči Nájemci žádné nároky.
- 5) V případě prodlení s úhradou platby faktur, se smluvní strany dohodly, že Nájemce je v tomto případě povinen zaplatit Pronajímateli úrok z prodlení ve výši stanovené z.č. 89/2012 Sb., občanský zákoník ve spojení s nařízením vlády č. 351/2013 Sb., kterým se určuje výše úroků z prodlení.

Čl. 11

Závěrečná ujednání

- 1) Práva a povinnosti smluvních stran v této Smlouvě výslovně neupravené se řídí zejména zák. č. 89/2012 Sb. a předpisy souvisejícími a jsou v souladu s čl. 13 Nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2016/679 ze dne 27. dubna 2016 o ochraně fyzických osob v souvislosti se zpracováním osobních údajů a volném pohybu těchto údajů.¹
- 2) Smluvní strany se dohodly, že veškeré změny a doplňky této Smlouvy je potřebné provést písemnou formou a tyto se pak stávají nedílnou součástí této Smlouvy jako její dodatky.
- 3) Pokud jakýkoli závazek vyplývající z této Smlouvy je nebo se kdykoli stane zcela či částečně neplatným nebo nevymahatelným, taková neplatnost nebo nevymahatelnost nebude mít žádný vliv na platnost a vymahatelnost jakýchkoli ostatních závazků z této Smlouvy a smluvní strany se zavazují nahradit tento neplatný nebo nevymahatelný závazek takovým novým platným a vymahatelným závazkem, jehož předmět bude

v nejvyšší možné míře odpovídat předmětu původního závazku. Doručuje se na adresy uvedené v záhlaví této Smlouvy.

- 4) Účastníci Smlouvy prohlašují, že si Smlouvu přečetli, souhlasí s jejím obsahem, že Smlouva byla sepsána na základě jejich svobodné vůle, nikoli v tísní nebo za nápadně nevýhodných podmínek, a na důkaz toho připojují své podpisy.
- 5) Tato Smlouva je vyhotovena ve třech výtiscích stejné právní závaznosti, z nichž Nájemce obdrží jeden a Pronajímatel dva výtisky.
- 6) Tato Smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami.

Nedílnou součástí této Smlouvy jsou následující přílohy:

- | | |
|--------------|---|
| Příloha č. 1 | Plánky pronajatých nebytových prostor |
| Příloha č. 2 | Kalkulace nájemného a cen služeb |
| Příloha č. 3 | Kopie živnostenského oprávnění Nájemce |
| Příloha č. 4 | Zásady pohybu osob a vozidel v areálu Pronajímatele |

V Šumperku dne

OSAPO nábytek s.r.o.
Pronajímatel

**Oborová zdravotní pojišťovna
stanců bank, pojišťoven a
bnictví**
Nájemce

- ¹⁾ „Prohlášení o ochraně osobních údajů“ (www.osapo.cz).