

Nájemní smlouva

kterou níže uvedeného dne, měsíce a roku
podle § 2201 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: 41197518; DIČ: CZ 41197518

bankovní spojení: [REDAKCE]

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

(dále jen: „Nájemce“) na straně jedné

a

LARY společnost s ručením omezeným

se sídlem: Kamenice 109, 547 01 Náchod,

zastoupená jednatelkou paní Evou Vojtíškovou, narozenou [REDAKCE]

IČO: 46507574; DIČ: CZ 46507574

zapsaná dne 4. 6. 1992 u Krajského soudu v Hradci Králové, spisová značka C 2218,

bankovní spojení: [REDAKCE]

č. účtu: [REDAKCE]

(dále jen: „Pronajímatel“) na straně druhé

vednou v elektronické evidenci Nájemce pod označením ID: 1700306.

Článek I.

Předmět nájmu

1. Pronajímatel prohlašuje, že je vlastníkem parcely č. st. 176/1, jejíž součástí je stavba: budova č. p. 109 v obci Náchod, ulici Kamenice, zapsané na listu vlastnictví č. 1207 u Katastrálního úřadu pro Královéhradecký kraj, Katastrálního pracoviště Náchod.
2. Pronajímatel přenechává na základě této smlouvy Nájemci k užívání nebytové prostory v 1 NP dle přílohy č. 2 (dále jen předmět nájmu).
3. Nájemce prohlašuje, že se seznámil se stavem předmětu nájmu, a to v rámci osobní prohlídky dne 1. 3. 2017, 15. 3. 2017 a 6. 4. 2017.
4. Podrobný popis předmětu nájmu a jeho stav ke dni předání Nájemci je uvedený v předávacím protokolu, podepsaném oběma stranami, který tvoří přílohu č. 1 této smlouvy.

Článek II.

Doba nájmu a ukončení nájmu

1. Nájem je sjednán na dobu určitou do 19. 11. 2017 s účinností od 20. 4. 2017.
2. Strany se výslovně dohodly na vyloučení automatického prodloužení nájmu dle § 2230 NOZ.

Článek III. Nájemné a úhrada za služby spojené s nájmem

1. Nájemné se sjednává dohodou a činí celkem 266 000 Kč za předmět nájmu po dobu nájmu od 20. 4. 2017 do 19. 11. 2017. Pronajímatel je plátcem DPH, k uvedené částce bude účtováno DPH v zákonem stanovené výši, platné v den uskutečnění zdanitelného plnění.

Strany se dohodly, že nájemné bude hrazeno následovně:

- platbou ve výši 114 000 Kč bez DPH za nájemné pro období 20. 4. 2017 – 19. 7. 2017
 - platbou ve výši 114 000 Kč bez DPH za nájemné pro období 20. 7. 2017 – 19. 10. 2017
 - platbou ve výši 38 000 Kč bez DPH za nájemné pro období 20. 10. 2017 – 19. 11. 2017
2. Náklady za elektrickou energii, dodávku tepla, studené vody, stočného a svozu odpadu (dále jen „**úhrada za služby**“) bude Nájemce hradit zálohově dle následného rozpisu:
 - zálohou ve výši 20 000 Kč pro úhradu za služby na období 20. 4. 2017 – 19. 7. 2017
 - zálohou ve výši 20 000 Kč pro úhradu za služby na období 20. 7. 2017 – 19. 10. 2017
 - zálohou ve výši 7 000 Kč pro úhradu za služby na období 20. 10. 2017 – 19. 11. 2017
 3. Stavby měřidel elektrické energie, tepla a vody budou řádně opsány v předávacím protokolu a to k datu účinnosti smlouvy a následně k datumu ukončení nájmu.
 4. Skutečná výše úhrady za služby se zúčtuje na jednotlivé druhy služeb za celkovou dobu nájmu nejpozději do 60-ti dnů od ukončení nájemní smlouvy.
 5. Jakýkoliv nedoplatek nebo přeplatek je splatný do 30-ti dnů ode dne, kdy bylo vyúčtování doručeno Nájemci.
 6. Nájemce bude hradit nájemné a zálohy na služby spojené s užíváním předmětu dle rozpisu uvedeném v odstavci č. 1. a 2. tohoto článku bezhotovostním převodem na účet Pronajímatele uvedený v záhlaví smlouvy mezi iniciály Pronajímatele, a to dle níže uvedeného rozpisu:
 - platby pro období duben – červenec 2017 nejpozději do 24. 4. 2017
 - platby pro období červenec – říjen 2017 nejpozději do 24. 7. 2017
 - platby pro období říjen – listopad 2017 nejpozději do 24. 10. 2017
 7. Nezaplatí-li Nájemce nájemné a úhradu za služby do pěti dnů po termínech uvedených v odst. 6 tohoto článku, je povinen zaplatit Pronajímateli úrok z prodlení ve výši 0,04% z dlužné částky za každý, i započatý, den prodlení.

Článek IV. Práva a povinnosti smluvních stran

1. Nájemce je povinen:

- 1.1. užívat předmět nájmu v souladu s ustanoveními této smlouvy a v záležitostech touto smlouvou neupravených v souladu s obecně platnými právními předpisy,
- 1.2. v předmětu nájmu 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,
- 1.3. řídit se provozním a domovním řádem budovy, v níž se předmět nájmu nachází,
- 1.4. udržovat převzatý předmět nájmu ve stavu způsobilém k užívání po celou dobu platnosti této smlouvy a provádět vlastním nákladem jeho běžnou údržbu a opravy, běžnou údržbou

a opravou se rozumí opravy, jejichž cena nepřesáhne v jednotlivém případě opravy částku 2 000 Kč, k provedení těchto oprav Nájemce nepotřebuje předchozí souhlas Pronajímatele,

- 1.5. hradit náklady spojené s obvyklým udržováním (výměny žárovek, umývání oken, čištění podlahové krytiny),
- 1.6. jakékoliv stavební a stavebnětechnické úpravy provádět jen po předchozím písemném souhlasu Pronajímatele,
- 1.7. oznámit Pronajímateli bez zbytečného odkladu všechny závady, které podstatně brání řádnému užívání předmětu nájmu,
- 1.8. umožnit užívání předmětu nájmu třetí osobě pouze na základě písemného souhlasu Pronajímatele,
- 1.9. 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 nežadá. O stavu předání a převzetí předmětu nájmu bude smluvními stranami sepsán předávací protokol.

2. Pronajímatel je povinen:

- 2.1. odevzdat Nájemci předmět nájmu ve stavu způsobilém ke smluvenému užívání, přičemž o stavu předaného a převzatého předmětu nájmu bude smluvními stranami sepsán předávací protokol,
- 2.2. odstranit na základě oznámení Nájemce neprodleně závady, které podstatným způsobem brání v řádném užívání předmětu nájmu a jsou nad rámec oprav uvedených v článku IV. odstavci 1.4. této smlouvy,
- 2.3. zdržet se všech činností, které by bránily Nájemci řádně užívat předmět nájmu v souladu s touto smlouvou,
- 2.4. zabezpečovat řádné plnění služeb spojených s pronájmem předmětu nájmu,
- 2.5. předložit seznam věcných prostředků požární ochrany, jimiž je prostor vybaven,
- 2.6. doložit nájemci platné revizní zprávy (pevné rozvody elektřiny, požárně bezpečnostních zařízení), které budou uvedeny v protokolu o předání a převzetí předmětu nájmu,
- 2.7. pojistit budovu proti škodám živelným,
- 2.8. umožnit Nájemci základní označení prostor (například venkovním polepem výlohy).

Článek V. 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 vedle zákonného pojištění má též uzavřenu pojistnou smlouvu (pojištění odpovědnosti škody).

Článek VI. 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 Nájemce. Notifikace správce registru smluv o uveřejnění Smlouvy bude zaslána Pronajímateli na e-mail pověřené osoby Pronajímatele:
[REDAKCE] Pronajímatel je povinen zkontrolovat, že tato Smlouva včetně všech příloh a metadat byla řádně v registru smluv uveřejněna. V případě, že Pronajímatel zjistí jakékoli nepřesnosti či nedostatky, je povinen neprodleně o nich písemně informovat Nájemce. 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 VII. Zvláštní ujednání

1. Regulace vstupu do budovy:
 - 1.1. Vstup do předmětu nájmu je Nájemci umožněn neomezených způsobem za využití předního vstupu z ulice nebo zadního vstupu z parkoviště.
 - 1.2. V případě havarijní události bude umožněn vstup Pronajímateli do prostor předmětu nájmu bez přítomnosti zástupce Nájemce za předpokladu využití zapečetěných náhradních klíčů od předmětu nájmu a zároveň za předpokladu telefonického ohlášení této skutečnosti na kontaktní osobu Nájemce dle čl. VIII. odst. 4. této smlouvy.
2. Požární ochrana:
 - 2.1. Pronajímatel při předání předmětu nájmu seznámí Nájemce se zařazením předmětu nájmu z hlediska míry požárního nebezpečí (§ 4 zákona č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů):
 - 2.1.1 s požárně nebezpečnými místy,
 - 2.1.2 s umístěním a obsahem požárních poplachových směrnic,
 - 2.1.3 s umístěním ohlašovacího požáru,
 - 2.1.4 s umístěním přenosných hasicích přístrojů,
 - 2.1.5 s umístěním hydrantů požárního vodovodu.
3. Bezpečnost technických zařízení:

Pronajímatel zajišťuje pravidelné revize a ostatní úkony na technických zařízeních v předmětu

nájmu. Tato povinnost se nevztahuje na kontroly a revize elektrického zařízení, náradí a elektrických spotřebičů, které jsou majetkem Nájemce s tím, že tuto povinnost má Nájemce.

4. 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.

5. Nájemce se zavazuje uhradit v plné výši veškeré případné škody vzniklé Pronajímateli v důsledku užívání předmětu nájmu a provozu zařízení Nájemce v něm umístěného.

6. Nájemce se zavazuje v rozsahu souvisejícím s užíváním předmětu nájmu a zařízení, jež v něm umístil, plnit povinnosti uložené Pronajímateli jako vlastníkovému nemovitosti na základě právních předpisů na úseku požární ochrany, hygieny, bezpečnosti práce a při provozu speciálních zařízení.

7. Nájemce je srozuměn s činností majitele nebo jím pověřené realitní kanceláře směřující k zajištění dalšího nájemního vztahu předmětných nájemních prostor již 3 měsíce před ukončením platnosti této nájemní smlouvy (celoplošná inzerce, případně po dohodě umístění označení o pronájmu ve výloze apod.).

Článek VIII.

Ujednání o doručování písemností, kontakty smluvních stran

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

2. Strany si budou doručovat písemnosti na adresy kontaktních osob uvedených v odstavci 4. tohoto článku smlouvy, 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.

3. 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.

4. 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.

5. Jakékoliv sdělení či jiný dokument bude považováno za doručený

a) pokud je doručováno osobně v okamžiku doručení, a to i když druhá strana odmítne sdělení či jiný dokument převzít,

b) pokud je doručováno doporučenou poštou, pět pracovních dnů poté, co bylo poštovním úřadem vystaveno potvrzení o odeslání.

6. Strany určují následující kontaktní osoby pro účely běžné komunikace:

6.1. na straně Pronajímatele:

správce budovy [REDACTED]
adresa pro doručení písemností: Kamenice 109

tel.: [REDACTED], email: [REDACTED]

6.2. na straně Nájemce:

vedoucí provozního referátu
Všeobecná zdravotní pojišťovna České republiky, Regionální pobočka Hradec
Králové, Hořická ulice 1710/19a, 500 02 Hradec Králové
tel.: email:

Článek IX. 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 transakcím předvídaným touto smlouvou.
3. Tuto smlouvu lze měnit a doplňovat pouze písemnými, vzestupně číslovanými dodatky podepsanými oprávněnými zástupci obou stran.
4. Práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy přecházejí i na případné právní nástupce stran.
5. Tato smlouva je vyhotovena v čtyřech stejnopisech, z nichž má každý po podpisu platnost originálu. Každá ze smluvních stran obdrží po dvou stejnopisech. Její nedílnou součástí jsou následující přílohy: č.1 a č. 2.
6. Strany si tuto smlouvu přečetly a s jejím obsahem souhlasí, což stvrzují svými podpisy.

V Hradci Králové dne:

V Náchodě dne:

Nájemce:

Pronajímatel:

Ing. Michal Provazník
ředitel Regionální pobočky Hradec Králové
pobočky pro Královéhradecký a Pardubický kraj

Eva Vojtíšková
jednatelka

Příloha č. 1. - Předávací protokol

Příloha č. 2. - Půdorys prostor