

Smlouva o nájmu prostor sloužících podnikání

Smluvní strany

Oborová zdravotní pojišťovna zaměstnanců bank, pojišťoven a stavebnictví

se sídlem: Roškotova 1225/1, 140 00 Praha 4
zástupce: Ing. Radovan Kouřil – generální ředitel
IČO: 47114321
DIČ: CZ47114321
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl A, vložka 7232
Číslo účtu: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
je plátcem DPH
dále jen jako „**pronajímatel**“

a

Avanthea s.r.o.

se sídlem: Březina 268, 679 05 Březina
zástupce: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, jednatel
IČO: 09243780
DIČ: CZ09243780
Zapsaná v obchodním rejstříku, vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl C, vložka 118016
Číslo účtu: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
je plátcem DPH
dále jen jako „**nájemce**“

uzavírají v souladu s ustanovením § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku,
tuto **Smlouvu o nájmu prostor sloužících podnikání**
(dále jen „smlouva“):

I. Předmět smlouvy

1. Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem prostor sloužících podnikání: jednotka č. 5281/205 v 1. NP budovy, která se nachází na ulici Dr. Jiřího Procházky, č. p. 5281, v obci Jihlava, na pozemku - parc. č. 4380/72, 4380/73, v katastrálním území Jihlava, jednotka zapsána na listu vlastnictví č. 18764, vedeném u Katastrálního úřadu pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Jihlava (dále jen „Prostory“).
2. Pronajímatel přenechává nájemci touto smlouvou do užívání *Prostory* a nájemce je v uvedeném rozsahu a za podmínek sjednaných touto smlouvou do nájmu přijímá a zavazuje platit za ně pronajímateli nájemné dle této smlouvy.
3. Celková výměra *Prostor*, které jsou předmětem nájmu, činí **109,5 m²**
4. Spolu s užíváním *Prostor* je nájemce oprávněn užívat společné prostory, kterými se rozumí zadní vstup do budovy (služební vchod).
5. *Prostory* jsou vyznačeny na situačním plánu, který tvoří **přílohu č. 1** této smlouvy.
6. Smluvní strany prohlašují, že pronajaté *Prostory* jsou z hlediska technického, provozního, předpisů upravujících bezpečnost a ochranu zdraví při práci a požární ochranu ve stavu, který umožňuje jejich řádné užívání v souladu s touto smlouvou.

II. Účel nájmu

1. *Prostory* je nájemce oprávněn užívat v rámci oprávnění k poskytování zdravotních služeb, tj. provozování lékárny.

III. Práva a povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel se zavazuje po celou dobu trvání nájemního vztahu zajistit nájemci řádný a nerušený výkon práv vyplývajících z této smlouvy.

2. Pronajímatel je oprávněn vstoupit do *Prostor* za doprovodu nájemce zejména z důvodu nutnosti provedení nezbytného opatření. Časové podmínky tohoto vstupu určuje nájemce tak, aby to odpovídalo provozním potřebám obou stran.
3. Pronajímatel je oprávněn vstoupit do *Prostor*, pokud to vyžaduje náhle vzniklý stav nebo stav, ohrožující podstatu *Prostor* (např. živelná pohroma), nebo je zde oprávněná obava z možnosti náhlého a vážného zhoršení *Prostor*. O tomto vstupu pronajímatel nájemce bez zbytečného odkladu informuje, pokud k tomuto úkonu jeho účast nebylo možno předem zajistit.
4. 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 nájmu.
5. Pronajímatel nebude nahrazovat jakoukoli újmu na majetku nájemce, který vnesl nájemce do pronajatých *Prostor*. Pronajímatel nebude nahrazovat poškození, zničení, ztrátu nebo jinou újmu na věcech uložených v *Prostorách* a stejně tak nebude pronajímatel nahrazovat újmy vzniklé na majetku, zdraví a životě osob, zdržujících se v budově a majících vztah k nájemci (např. obchodní partneři, zákazníci nebo zaměstnanci nájemce apod.).

IV. Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce je oprávněn venkovní i vnitřní části *Prostor* označit pouze svým obchodním jménem, logem a identifikačním číslem. Velikost tohoto označení a jeho umístění musí být pronajímatelem předem písemně odsouhlaseno.
2. Nájemce se zavazuje užívat *Prostory* s péčí řádného hospodáře.
3. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má pronajímatel provést, a umožnit provedení těchto i jiných nezbytných oprav; jinak nájemce nahradí újmu, která nesplněním povinnosti vznikne. Tím není dotčena povinnost nájemce zajistit na své náklady drobné opravy spojené s užíváním *Prostor* a jejich obvyklým udržováním.
4. Nájemce si zajistí na vlastní náklady úklid *Prostor*.
5. Nájemce se zavazuje, že umožní, aby pronajímatel, nebo jím pověřené osoby mohli vstupovat do *Prostor*, za účelem prohlídky, kdykoliv během obchodní doby nájemce. Termín prohlídky pronajímatel oznámí nájemci v dostatečném předstihu.
6. Nájemce odpovídá za újmu, která vznikne jeho provozní činností v *Prostorách* na zdraví a majetku třetích osob nebo pronajímatele.
7. Nájemce není oprávněn provádět v *Prostorách* žádné stavební či jiné úpravy bez předchozího výslovného a písemného souhlasu pronajímatele. Pronajímatelem odsouhlasené úpravy provádí nájemce na svoje vlastní náklady. Nedohodne-li se nájemce s pronajímatelem jinak, je nájemce povinen po skončení nájmu uvést *Prostory* do původního stavu.
8. Nájemce je oprávněn užívat *Prostory* pouze k účelu dohodnutému v této smlouvě a pro svou vlastní potřebu.
9. Nájemce může přenechat *Prostory* nebo jejich část do podnájmu, jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.
10. Nájemce je povinen dodržovat předpisy pronajímatele k zajištění bezpečnosti provozu. Jako zaměstnavatel dále provádí v *Prostorách* péči o bezpečnost a ochranu zdraví při práci (dále jen „BOZP“) a zabezpečení požární ochrany (dále jen „PO“) dle specifikace uvedené v **příloze č. 2** této smlouvy.
11. Nájemce bere na vědomí, že pronajímatel nebude nahrazovat případné škody na majetku nájemce.
12. Nájemce je povinen svěřit pronajímateli klíče od *Prostor* v zapečetěné obálce, pro případ havárie či jiných náhlých stavů dle článku III. odst. 3 této smlouvy.
13. Nájemce se zavazuje, že nepoškodí dobré jméno pronajímatele.
14. V zájmu pokojného užívání budovy se nájemce zavazuje vyloučit jakékoliv obtěžování ostatních nájemců, podnájemců či pronajímatele. To platí především pro obtěžování hlukem a zápachem. Nájemce nahradí veškeré újmy, které vzniknou nedodržováním tohoto závazku. V případě výtky se nájemce postará o okamžitou nápravu.
15. Nájemce je povinen řádně hradit sjednané nájemné a náhradu nákladů za služby, jejichž poskytování je s užíváním *Prostor* spojeno.
16. Je-li nájemce právnickou osobou, může v *Prostorách* zřídit své sídlo jen na základě předchozího písemného souhlasu pronajímatele.

V. Nájemné a úhrada za služby

1. Nájemné za *Prostory* (dále jen „nájemné“) se sjednává na částku 22.490,52 Kč měsíčně. Nájem *Prostor* je osvobozen od DPH.
2. Úhrada za služby spojené s užíváním *Prostor* (dále jen „služby“) se sjednává zálohovými platbami ve výši, která bude odpovídat výši stanovené správcem domu, který pro *Prostory* vystaví Výpočtový list o rozpisu všech energií a služeb, na jehož základě budou nájemcem služby hrazeny. Vyúčtování záloh bude prováděno na základě ročního vyúčtování předloženého správcem domu. Doplatek vzniklý z vyúčtování bude nájemcem uhrazen na základě pronajímatelem vystavených faktur do 14 dnů od doručení vyúčtování. Přeplatek z vyúčtování bude pronajímatelem uhrazen na účet nájemce do 14 dnů od vystavení vyúčtování. Nájemce se zavazuje umožnit správci domu provádět odečty energií.
3. Pronajímatel nebude nájemci v souvislosti s nájmem *Prostor* poskytovat dodávky elektrické energie.
4. Nájemné a úhrada záloh na služby jsou splatné vždy předem za každý měsíc, a to nejpozději do 5. dne příslušného měsíce ve prospěch bankovních účtů pronajímatele:
 - i. účet číslo xxxxxxxxxxxxxxxx nájemné
 - ii. účet číslo xxxxxxxxxxxxxxxx zálohy na službyVariabilní symbol je IČ nájemce. Za den splnění platebních povinností nájemce se považuje den, ke kterému byla příslušná částka připsána na účet pronajímatele. Na jednotlivé splátky nebudou vystavovány samostatné faktury.
5. Pronajímatel a nájemce se dohodli na splátkovém kalendáři (který je zároveň daňovým dokladem), který tvoří **přílohu č. 3** této smlouvy.
6. Dnem uskutečnění dílčího plnění je u nájemného a služeb 5. den příslušného měsíce.
7. Pro případ prodloužení s platbou, dle tohoto článku, se nájemce zavazuje zaplatit pronajímateli úrok z prodloužení ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý započatý den prodloužení.
8. Pronajímatel může nájemné každoročně zvýšit o průměrnou roční míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen, vyhlášenou Českým statistickým úřadem pro kalendářní rok, který předchází roku, ve kterém se nájemné zvyšuje. Nájemce zaplatí takto zvýšené nájemné na základě splátkového kalendáře (daňového dokladu) zaslaného pronajímatelem, a to počínaje platbou za první kalendářní měsíc po doručení splátkového kalendáře. Takto zvýšené nájemné je základem pro zvýšení v následujícím období. Právo pronajímatele na zvýšení nájemného v dalších letech jeho nevyužitím nezaniká.

VI. Doba nájmu

1. Nájemní vztah se uzavírá na dobu neurčitou, a to od 1. 8. 2022.

VII. Skončení nájmu

1. Nájemní vztah může skončit:
 - a) Dohodou smluvních stran.
 - b) Výpovědí ze strany pronajímatele, zejména jestliže:
 - i. nájemce nebo osoby, které s ním užívají *Prostory*, přes písemné upozornění hrubě porušují klid nebo pořádek v budově,
 - ii. nájemce změnil v *Prostorách* předmět činnosti uvedený této smlouvě jako účel nájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele,
 - iii. nájemce hrubě porušuje své povinnosti vůči pronajímateli,
 - iv. nájemce je po dobu delší než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného nebo úhrady za služby,
 - v. nájemce užívá *Prostory* v rozporu s touto smlouvou,
 - vi. nájemce přenechá *Prostory* nebo jejich část do podnájmu bez souhlasu pronajímatele,
 - vii. nájemce ztratí způsobilost k provozování činnosti, uvedené v této smlouvě jako účel nájmu, pro který si *Prostory* pronajal.
 - c) Výpovědí ze strany nájemce, zejména jestliže:
 - i. nájemce ztratí způsobilost k provozování činnosti, uvedené v této smlouvě jako účel nájmu, pro který si *Prostory* pronajal,
 - ii. pronajímatel hrubě porušuje své povinnosti vůči nájemci,
 - iii. *Prostory* přestanou být z objektivních důvodů způsobilé k užívání ve smyslu účelu této smlouvy.
 - d) Výpovědí ze strany pronajímatele nebo nájemce bez uvedení důvodu.

2. Při výpovědi bez uvedení důvodu, nebo z důvodu, že nájemce ztratil způsobilost k provozování činnosti, uvedené v této smlouvě jako účel nájmu, pro který si *Prostory* pronajal, nájem zaniká uplynutím výpovědní doby, která činí 3 měsíce a začne běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.
3. V případě skončení nájemního vztahu výpovědi v ostatních případech, tří měsíční výpovědní doba neběží, ale účinky výpovědi nastávají ihned po jejím doručení druhé smluvní straně, neboť se zde jedná o porušování smlouvy zvlášť závažným způsobem, což působí druhé smluvní straně značnou újmu. Nájemce je v takovém případě povinen vyklidit pronajaté prostory v co nejkratším možném termínu, nejpozději však do 30 dnů.
4. Skončení nájemního vztahu musí být vždy písemné. V případě skončení nájemního vztahu výpovědí je pod sankcí neplatnosti právního jednání nutné uvést její důvod či uvést, že se jedná o výpověď bez udání důvodu.
5. Strana, která obdržela výpověď, je oprávněna vznést proti výpovědi písemně námitky, a to do jednoho měsíce ode dne, kdy jí byla výpověď doručena.
6. Nájemce je povinen vrátit *Prostory* ve stavu, v jakém je převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení.
7. Smluvní strany vyrovnaí závazky z nájemního vztahu nejpozději do 30 dnů od jeho skončení.
8. V případě, že se účel nájmu podobá činnosti vykonávané pronajímatelem, vzdává se nájemce práva dle § 2315 občanského zákoníku.

VIII. Předání Prostor po ukončení nájemního vztahu

1. Po ukončení nájemního vztahu je nájemce povinen *Prostory* neprodleně vyklidit, uvést je do původního stavu a předat je neprodleně, nejpozději do tří kalendářních dnů po skončení nájemního vztahu, pronajímateli. Ujednání čl. VII. odst. 3, poslední věta, tím není dotčeno. V případě, že nájemce má v *Prostorách* zapsané své sídlo, je součástí uvedení do původního stavu i podání návrhu na změnu příslušného zápisu.
2. Při prodlení s předáním vyklizených *Prostor* uvedených do původního stavu je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 500,- Kč za každý započatý den prodlení. Nebude-li zapsané sídlo změněno do dvou měsíců od skončení smlouvy, je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 500,- Kč za každý další započatý den, v němž má zapsané sídlo v *Prostorách*. Smluvní pokuty jsou splatné do 14-ti dnů ode dne, kdy pronajímatel doručil jejich vyúčtování nájemci. Úhradou smluvní pokuty nejsou dotčena další práva pronajímatele, zejména právo na náhradu škody v plné výši.

IX. Kontaktní osoby

1. Pro usnadnění komunikace v otázkách této smlouvy určují strany tyto kontaktní osoby:
 - a) Kontaktní osoby pronajímatele (bez oprávnění k závazným právním jednáním):
 - i. ve věcech smlouvy - xxxxxxxxxxxx, email: xxxxxxxxxxxx, tel. xxxxxxxxxxxx
 - ii. v ostatních věcech – xxxxxxxxxxxx, ředitelka pobočky, email: xxxxxxxxxxxx tel. xxxxxxxxxxxx
 - b) Kontaktní osoba nájemce: xxxxxxxxxxxx, email: xxxxxxxxxxxx, tel.: xxxxxxxxxxxx
2. Smluvní strany mohou změnit své kontaktní osoby, jsou však povinny na takovou změnu písemně upozornit druhou smluvní stranu, a to bez zbytečného odkladu.

X. Závěrečná ustanovení

1. Veškeré změny a doplňky této smlouvy je možno provést pouze ve formě písemných, vzestupně číslovaných dodatků.
2. Smluvní strany si nepřejí, aby nad rámec výslovných ustanovení této smlouvy byla jakákoliv práva a povinnosti smluvních stran dovozovány z dosavadní či budoucí praxe zavedené mezi smluvními stranami či zvyklostí zachovávaných obecně či týkajících se předmětu plnění této smlouvy.
3. Pokud se za trvání této smlouvy pronajímatel vzdá svého práva z ní vyplývajícího nebo jej nevykoná, bude takové vzdání se nebo jeho nevykonání aplikováno pouze na ten konkrétní případ, pro který bylo učiněno a nebude nahlíženo jako vzdání se téhož práva v budoucnu.
4. Písemnosti, které se dle této smlouvy nebo právních předpisů dotýkají vzájemných vztahů, mají účinnost řádného doručení i v případě, že byly odeslány na poslední známou adresu smluvní strany ve smyslu této smlouvy a jejich budoucích dodatků a pošta zásilku vrátila jako nedoručitelnou, příp.

adresát odmítl její převzetí. V případě doručování do datové schránky se písemnosti považují za doručené nejpozději desátým dnem jejich dodání do datové schránky adresáta.

5. Tato smlouva se řídí ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanským zákoníkem, a dalšími právními předpisy platnými na území České republiky. Případné spory z této smlouvy budou rozhodovány příslušným soudem České republiky.
6. Přílohy č. 1, 2 a 3 tvoří nedílnou součást této smlouvy.
7. Tato smlouva vyhotovena ve dvou stejnopisech, z nichž každá smluvní strana obdrží po jednom.
8. Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem jejího uveřejnění v registru smluv, nejdříve dne 1. 8. 2022.
9. Smluvní strany prohlašují, že si smlouvu řádně přečetly, jejímu obsahu rozumí a souhlasí s ním, na důkaz toho připojují své vlastnoruční podpisy.

Seznam příloh:

příloha č. 1 – Situační plán

příloha č. 2 – Bezpečnost provozu, BOZP a PO

příloha č. 3 – Splátkový kalendář – daňový doklad

V Praze dne:

V dne:

.....
Ing. Radovan Kouřil
generální ředitel

**Oborová zdravotní pojišťovna
zaměstnanců bank, pojišťoven a
stavebnictví**

.....
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
jednatel

Avanthea s.r.o