

SMLOUVA O NÁJMU JEDNOTKY

uzavřená v souladu s ustanovením § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „Občanský zákoník“)

Článek I. Smluvní strany

Pronajímatel:

Název:	Město Veselí nad Moravou
IČO:	00285455
Sídlo:	tř. Masarykova 119, 698 01 Veselí nad Moravou
Statutární zástupce:	JUDr. PhDr. Petr Kolář, Ph.D., starosta Tel.: +420 518 670 100 E-mail: starosta@veseli-nad-moravou.cz
Smluvní zastoupení:	Zastoupen obchodní společností VESBYT s.r.o., IČ: 63494876, se sídlem Blatnická 1527, 698 01 Veselí nad Moravou, zastoupenou Mgr. Evelínou Jochovou, jednatelkou, která na základě uzavřené příkazní smlouvy ze dne 03.01.2021 vykonává správce nemovitých věcí ve vlastnictví města Veselí nad Moravou.
Bankovní spojení:	Komerční banka, a.s.
Číslo účtu:	13604671/0100

Nájemce:

Název:	Zdravotní pojišťovna ministerstva vnitra České republiky
IČ:	47114304
Sídlo:	Vinohradská 2577/178, Vinohrady, 130 00 Praha 3
Zastoupený ve věcech smluvních:	Doc. Ing. Otakar Smolík CSc. MBA, LL.M., ředitel divize Morava
Bankovní spojení:	Česká národní banka
Číslo účtu:	2115202031/0710
Údaj o zápisu ve veřejném rejstříku:	Spis. zn. A 7216 vedená u Městského soudu v Praze

(společně dále jen jako „Smluvní strany“)

Smluvní strany uzavřely níže uvedeného dne, měsíce a roku v souladu s ustanovením § 2302 a násl. Občanského zákoníku tuto Smlouvu o nájmu jednotky (dále jen „Smlouva“).

Článek II. Prohlášení pronajímatele

1. Pronajímatel tímto prohlašuje, že je v obci Veselí nad Moravou, katastrální území Veselí – Předměstí na základě Prohlášení vlastníka vlastníkem následující hmotné nemovité věci, kterou je jednotka vymezená v pozemku p. č. st. 3324, jehož součástí je stavba bytového domu č. p. 1611, číslo jednotky 1611/105, která je provozovnou, nacházející se v prvním nadzemním podlaží předmětného bytového domu, a jejíž součástí je spoluvlastnický podíl o velikosti 539/16280 k pozemku p. č. st. 3324 a společným částem budovy č. p. 1611, jejíž nájem je předmětem této Smlouvy (dále též „Předmět nájmu“). Vlastnictví k jednotce je vedeno na listu vlastnictví 9173 a ke společným částem na listu vlastnictví 9174, vše pro město Veselí nad Moravou, k.ú. Veselí-Předměstí.
2. Vlastnictví k nemovitostem uvedeným v odst. 1 tohoto článku Pronajímatel nabyl na základě nabývacích titulů uložených ve sbírce listin Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Hodonín s tím, že vlastnictví k budově č. p. 1611 a jednotce č. 1611/102 nabyl na základě jejich stavby. Po dokončení výstavby byl Městským úřadem Veselí nad Moravou vydán kolaudační souhlas, kterým bylo stavebním úřadem zjištěno, že Předmět nájmu nevykazuje vady bránící jeho bezpečnému užívání.
3. Smluvní strany uzavřely dne 28.01.2022 Smlouvu o smlouvě budoucí nájemní stanovící podmínky, při jejichž naplnění se smluvní strany zavázaly uzavřít Nájemní smlouvu, na základě které dojde k přenechání jednotky č. C1-5, která je totožná s jednotkou specifikovanou v čl. III. jako Předmět nájmu, nájemci k dočasnému užívání. Podmínky pro uzavření této Smlouvy byly splněny a Pronajímatel vyzval Nájemce k uzavření této Smlouvy.

Článek III. Předmět nájmu

1. Pronajímatel přenechává Nájemci do nájmu za účelem specifikovaným v čl. IV. této Smlouvy níže uvedenou hmotnou nemovitou věc s veškerými jejími součástmi a příslušenstvími a se všemi právy a povinnostmi, za dohodnuté nájemné uvedené v čl. VI. této Smlouvy:
 - jednotku č. 1611/105, vymezenou v pozemku p. č. st. 3324, jehož součástí je stavba bytového domu č. p. 1611, o celkové výměře podlahové plochy jednotky 53,64 m², kterou je provozovna umístěná v 1. nadzemním podlaží budovy č. p. 1611, a
 - jejíž nedílnou součástí je spoluvlastnický podíl o velikosti 539/16280 k pozemku p. č. St. 3324, ve kterém je jednotka vymezena, a ke společným částem budovy č.p. 1611, která je součástí pozemku p. č. St. 3324,
zapsanou na LV č. 9173 pro obec Veselí nad Moravou, katastrální území Veselí – Předměstí, vedeném Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Hodonín (dále jen „Předmět nájmu“).
2. Pronajímatel tímto prohlašuje, že je oprávněn Předmět nájmu přenechat Nájemci k dočasnému užívání za podmínek stanovených v této Smlouvě, a Nájemce se zavazuje za to platit Pronajímateli sjednané nájemné.

Článek IV. Účel nájmu

1. Nájemce je oprávněn užívat Předmět nájmu výhradně pro účely provádění podnikatelské činnosti Nájemce, kterou je: činnosti související s poskytováním veřejného zdravotního pojištění.
2. Pro jiné účely a pro jiný předmět podnikání Nájemce není bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele oprávněn Předmět nájmu využívat. Porušení této povinnosti považují Smluvní strany za podstatné porušení této Smlouvy, které zakládá Pronajímateli právo tuto Smlouvu písemně vypovědět bez plynutí výpovědní doby.
3. Nájemce prohlašuje, že se před podpisem této Smlouvy obeznámil se stavem Předmětu nájmu. Nájemce přebírá Předmět nájmu bez závad, plně způsobilý k řádnému užívání podle této Smlouvy, což stvrzuje svým podpisem.

Článek V. Doba trvání nájmu

1. Nájemní vztah založený touto Smlouvou se sjednává na dobu určitou, která začíná dnem 01.10.2022 za předpokladu uveřejnění Smlouvy dle Článku X. odst. 3 a končí k datu 30.09.2025.
2. Na tuto Smlouvu se vztahuje možnost jejího opakovaného prodloužení, pokud bude Nájemce dodržovat veškeré povinnosti, které pro něj vyplývají z právních předpisů, bude plnit ujednání obsažená v této Smlouvě a dodržovat obecně závazné právní předpisy vztahující se k nájmu, zejména bude-li řádně platit nájemné a služby poskytované v souvislosti s užíváním jednotky. Pokračuje-li Nájemce v užívání Předmětu nájmu po dobu alespoň tří měsíců po dni, kdy měl nájem skončit, a Pronajímatel nevyzve v této době Nájemce, aby Předmět nájmu opustil, platí, že je nájem znovu ujednán na dobu tří let. K prodloužení doby trvání nájmu dochází při splnění výše uvedených podmínek automaticky bez uzavření písemného dodatku.
3. O předání a převzetí Předmětu nájmu bude pořízen písemný protokol podepsaný zástupci Smluvních stran, a to ve lhůtě do 7 dnů od podpisu této Smlouvy.
4. Smluvní strany se dohodly, že Předmět nájmu lze Nájemci přenechat k předběžnému užívání za účelem zajištění podmínek umožňujících řádné užívání Předmětu nájmu pro provozování podnikatelské činnosti Nájemce uvedené v čl. IV. odst. 1 této Smlouvy. Předběžné užívání Předmětu nájmu může být zahájeno nejdříve po předání Předmětu nájmu na základě písemného protokolu dle odst. 3 tohoto článku. Předběžné užívání Předmětu nájmu končí nejpozději k datu 30.09.2022.
5. Smluvní strany se dále dohodly, že po dobu trvání předběžného užívání Předmětu nájmu dle odst. 4 tohoto článku se nepočítá nájemné.

Článek VI. Výše nájemného, jistota a další náklady

1. Nájemce se zúčastnil veřejné soutěže o nejhodnější nabídku na prodej nebo pronájem Předmětu nájmu organizované Pronajímatelem, ve které uhradil Pronajímateli jistotu ve výši 50.000 Kč (slovy: padesát tisíc korun českých). V souladu s Pravidly veřejné soutěže o nejhodnější nabídku na prodej nebo pronájem nebytových prostor v rámci projektu „Rezidence Nová tržnice“ ve Veselí nad Moravou se uhrazená jistota vítězného účastníka započítává do nájemného.
2. Smluvní strany se dohodly, že s jistotou ve výši 50.000 Kč bude pro účely této Smlouvy naloženo následovně:
 - Část jistoty ve výši 30.000 Kč tvoří Jistotu ve smyslu ust. § 2254 odst. 1 občanského zákoníku, kterou je Pronajímatel oprávněn započíst zejména na úhradu pohledávek na nájemném a dále na úhradu plnění v souvislosti s užíváním Předmětu nájmu nebo na úhradu jiných dluhů Nájemce v souvislosti s Předmětem nájmu;
 - Část jistoty ve výši 20.000 Kč se započítává rovným dílem do prvních čtyř plateb nájemného za užívání Předmětu Nájmu.



3. Pronajímatel touto Smlouvou pronajímá Nájemci Předmět Nájmu za dohodnuté nájemné. Nájemné je osvobozeno od daně z přidané hodnoty dle ust. § 56a zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů.
4. Smluvní strany se dohodly, že nájemné za Předmět nájmu se začne počítat za období, které počíná dnem 01.10.2022.
5. Výše nájemného za užívání Předmětu nájmu činí:
 - v období od 01.10.2022 do 31.12.2023 částku 17.959,00 Kč bez DPH měsíčně
 - v období od 01.01.2024 dále částku 11.220,00 Kč bez DPH měsíčněNájemné se hradí měsíčně dopředu, a to vždy nejpozději do 15. dne příslušného měsíce na měsíc následující, na základě vystavené faktury. Platba nájemného za první měsíc užívání Předmětu nájmu bude Nájemcem provedena nejpozději do 10 dnů od nabytí účinnosti této Smlouvy. Výše uvedená částka nájemného je vzhledem k osvobození od DPH konečná a Pronajímatel tak nebude k výše uvedené ceně DPH účtovat.
6. Nájemce se zavazuje hradit nájemné za užívání Předmětu nájmu na bankovní účet správce VESBYT s.r.o. č.: **13604671/0100**, **variabilní symbol: 1611102**, a to v pravidelných termínech uvedených v předchozím odstavci tohoto článku Smlouvy.
7. Smluvní strany se dohodly, že Jistota, ve smyslu ust. § 2254 odst. 1 občanského zákoníku, ve výši 30.000 Kč se každoročně úročí diskontní sazbou vyhlášenou Českou národní bankou.
8. Služby poskytované v souvislosti s Předmětem nájmu jako jsou dodávky tepla, elektřiny, pitné vody a odvádění odpadních vod (vodné, stočné) a likvidace odpadu budou hrazeny Nájemcem na základě smlouvy s poskytovateli těchto služeb.

Článek VII.

Práva a povinnosti smluvních stran

1. Pronajímatel je povinen zajistit Nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s užíváním Předmětu nájmu.
2. Nájemce je povinen užívat Předmět nájmu k dohodnutému účelu hospodárně a předcházet jeho poškození, nadměrnému opotřebení či znehodnocení; upozornit bez zbytečného odkladu Pronajímatele na závady a potřebu oprav, jakož i hrozící škodu – v opačném případě odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikne.
3. Nájemce je povinen umožnit Pronajímateli, popř. jiným oprávněným osobám, na jejich písemnou žádost a v termínu jimi stanoveném přístup do prostoru za účelem kontroly užívání Předmětu nájmu v souladu s touto smlouvou, provádění potřebných revizí Předmětu nájmu, jeho součástí a příslušenství, údržby a oprav a dále těmto osobám poskytovat potřebnou součinnost.
4. Nájemce je povinen provádět nezbytná ochranná a zabezpečovací opatření k zajištění bezpečnosti Předmětu nájmu včetně dodržování předpisů vztahujících se k bezpečnosti a ochraně zdraví při práci, předpisů protipožárních, hygienických, ekologických i předpisů o ochraně majetku a zdraví osob.
5. Nájemce je povinen hradit veškeré náklady spojené s obvyklým udržováním a drobnými opravami Předmětu nájmu.
6. Nájemce je oprávněn provést označení Předmětu nájmu a umísťovat reklamy pouze v místech a způsobem určeným Pronajímatelem.
7. Nájemce je povinen v případě skončení nájmu dle této smlouvy nejpozději ke dni skončení nájmu vyklidit a vrátit Pronajímateli předmět nájmu ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, pokud se Smluvní strany nedohodnou jinak. V případě, že Nájemce po uplynutí doby nájmu nevrátí Předmět nájmu Pronajímateli v původním stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k běžnému opotřebení, bude po Nájemci vymáhána náhrada škody, která takto Pronajímateli vznikne, zejména na uvedení Předmětu nájmu do původního stavu. Tyto další náklady je Nájemce povinen uhradit do 30 dnů ode dne jejich vyúčtování.

8. Nájemce není oprávněn dát Předmět nájmu do podnájmu třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele; to platí i pokud jde o část Předmětu nájmu, jeho součást či příslušenství.

Článek VIII.

Ukončení smlouvy, sankční ujednání

1. Tato smlouva zaniká uplynutím sjednané doby, na kterou byla uzavřena (s výjimkou postupu dle čl. V. odst. 2 této Smlouvy), písemnou dohodou smluvních stran či písemnou výpovědí jedné ze smluvních stran.
2. Každá ze smluvních stran je oprávněna v době následující po skončení základní sjednané doby nájmu tuto Smlouvu písemně vypovědět bez udání důvodu. Výpovědní doba činí šest kalendářních měsíců a počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď Pronajímateli doručena.
3. Pronajímatel je oprávněn tuto Smlouvu vypovědět v tříměsíční výpovědní době, poruší-li Nájemce své povinnosti vyplývající z této Smlouvy, zejména že:
 - se dostane do prodlení úhradou kterékoli splátky nájemného dle této Smlouvy o více než 30 kalendářních dní,
 - bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele provede v Předmětu nájmu stavební úpravy či jiné podstatné změny,
 - poruší své povinnosti vyplývající z čl. VII. této Smlouvy.
4. Pronajímatel je oprávněn tuto Smlouvu vypovědět s okamžitou platností bez výpovědní doby, poruší-li Nájemce své povinnosti vyplývající z této Smlouvy zvláště závažným způsobem, zejména že:
 - se dostane do prodlení s úhradou nájemného po dobu delší než 60 kalendářních dní,
 - Předmět nájmu poškozuje nenapravitelným způsobem,
 - způsobuje závažné škody nebo obtíže Pronajímateli nebo osobám, které v nemovitosti, ve které se Předmět nájmu nachází, bydlí nebo provozují podnikatelskou činnost,
 - užívá Předmět nájmu k jinému účelu než k tomu, který je uveden v této Smlouvě.
5. Aplikace ustanovení § 2315 Občanského zákoníku se při skončení nájmu výpovědí ze strany pronajímatele nepoužije.

Čl. IX.

Inflační doložka

1. Celková výše nájemného za Předmět nájmu může být za podmínek obsažených v tomto článku navýšena s využitím tzv. inflační doložky.
2. Pronajímatel je oprávněn jednostranně zvýšit sjednané nájemné jedenkrát ročně vždy k datu 1. července daného kalendářního roku o průměrný roční index spotřebitelských cen dle údajů Českého statistického úřadu publikovaný na jeho internetových stránkách (Indexy spotřebitelských cen podle klasifikace ECOICOP) za předchozí kalendářní rok. Pokud Pronajímatel nevyužije svůj nárok na zvýšení nájemného do 1. července daného kalendářního roku, tento nárok pro daný kalendářní rok zaniká.
3. O případném navýšení nájemného v souladu s tímto článkem bude Nájemce informován formou sdělení, které mu bude Pronajímatelem doručeno ve lhůtě do 30 kalendářních dnů před datem, od kterého má dojít k nárůstu výše nájemného.

Článek X. Závěrečná ustanovení

1. Tato Smlouva, včetně příloh, které jsou její nedílnou součástí, je vyhotovena ve třech (3) vyhotoveních s platností originálu, z nichž Pronajímatel obdrží dvě vyhotovení a Nájemce jedno vyhotovení.
2. Změny nebo dodatky této Smlouvy lze provádět pouze formou písemných dodatků odsouhlasených a podepsaných oběma smluvními stranami. Smluvní strany dále sjednávají, že tuto Smlouvu nelze měnit elektronickou formou ani jakýmkoli jiným způsobem než uzavřením písemného dodatku s podpisy obou Smluvních stran.
3. Smluvní strany berou na vědomí, že na tuto Smlouvu se vztahuje povinnost uveřejnění prostřednictvím registru smluv podle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv, ve znění pozdějších předpisů. Za zveřejnění v registru smluv odpovídá Pronajímatel.
4. Není-li v této Smlouvě stanoveno jinak, řídí se vztahy smluvních stran z ní vyplývající příslušnými ustanoveními občanského zákoníku a souvisejících právních předpisů.
5. Smluvní strany prohlašují, že tato Smlouva byla sepsána podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně a že nebyla uzavřena v tísní ani za nápadně nevýhodných podmínek a nikoliv v omylu. Na důkaz toho smluvní strany připojují své podpisy.
6. Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem jejího zveřejnění v registru smluv.
7. Záměr Pronajímatele, města Veselí nad Moravou, uzavřít tuto Smlouvu byl v souladu s ust. § 39 odst. 1 zákona č. 128/2008 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů, vyvěšen na úřední desce města Veselí nad Moravou, a to od 03.05.2021 do 19.05.2021.
8. Uzavření této Smlouvy schválila Rada města Veselí nad Moravou na své 73. schůzi dne 19.07.2021 usnesením č. 14/73/RMV/2021.
9. Nedílnou součástí této Smlouvy jsou tyto Přílohy:
 - Příloha č. 1 – Půdorys jednotky

ve Veselí nad Moravou dne

v dne

za Pronajímatele:

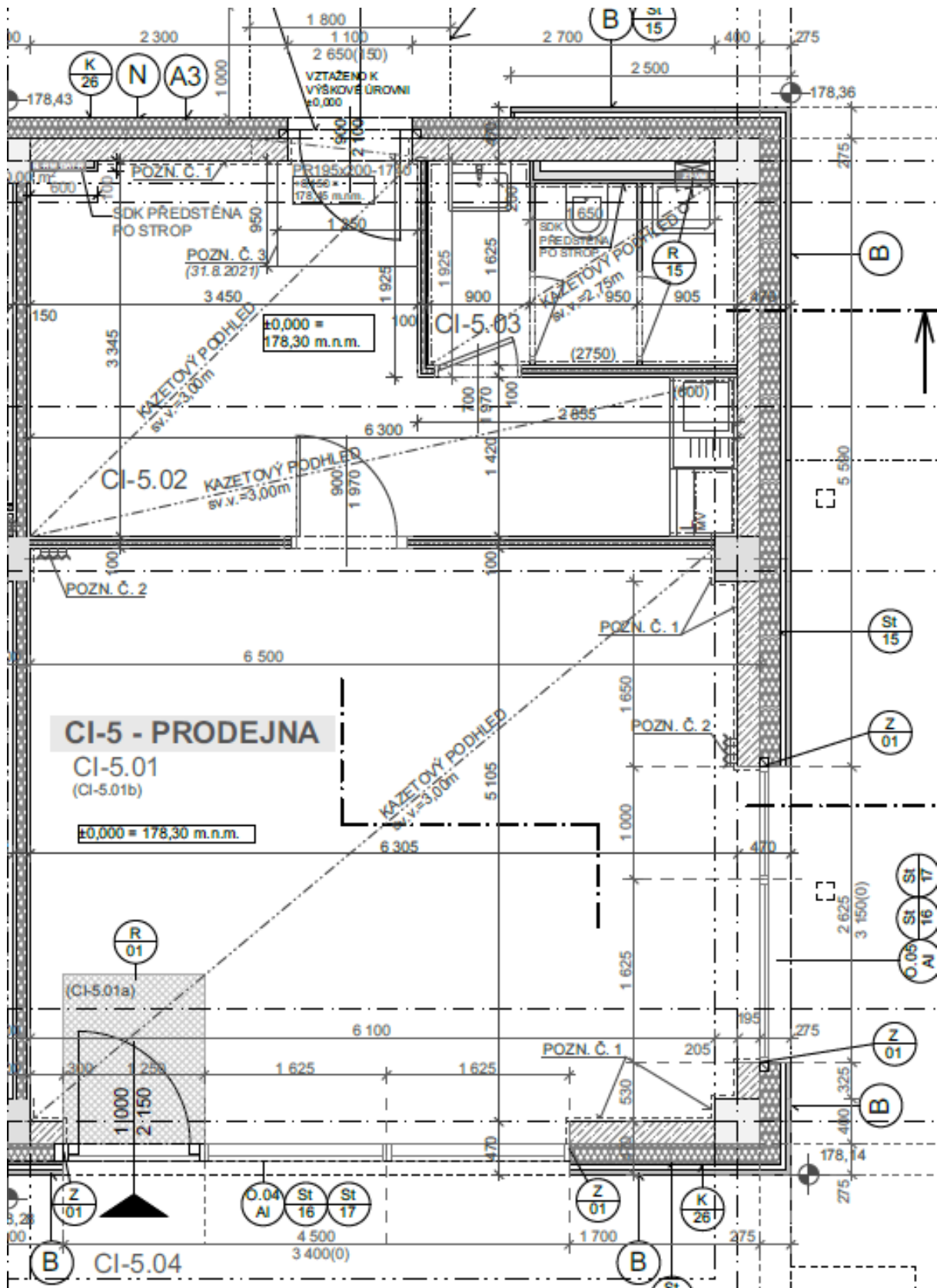
za Nájemce:

Mgr. Evelína Jochová
jednatelka VESBYT s.r.o.
na základě příkazní smlouvy
ze dne 03.01.2021

Doc. Ing. Otakar Smolík CSc., MBA, LL.M.
ředitel divize Morava



Příloha č. 1 – Půdorys jednotky



PRODEJNA CI-5		53,64 M ²		CI-5_Z1, Z2, Z3, Z4	2021_07_13 (29.7.2021)
Č.M	ÚČEL MÍSTNOSTI		ČLENĚNÍ MÍSTN.	PLOCHA	PODLAHA
CI-5.01	PRODEJNA	ČISTÍCÍ ZÓNA	CI-5.01a	1,87	ČISTÍCÍ ZÓNA TEXTILNÍ
		OSTATNÍ PLOCHA	CI-5.01b	31,59	KERAMICKÁ DLAŽBA
CI-5.02	ZÁZEMÍ			15,53	KERAMICKÁ DLAŽBA
CI-5.03	PŘEDSÍŇ, WC, ÚKLID			4,65	KERAMICKÁ DLAŽBA
CI-5.04	VSTUP			-	