

SMLOUVA O NÁJMU PROSTOR SLOUŽÍCÍCH PODNIKÁNÍ

uzavřená dle ust. § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

Smluvní strany:

pronajímatel: **Bulldog finance s.r.o.**
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Českých Budějovicích,
oddíl C, vložka 23182
se sídlem/bytem: Svatovítské nám. 1977, Pelhřimov 393 01
IČO: 03586391
DIČ: CZ03586391
bankovní spojení: WSPK
číslo účtu: XXXXXXXXXX
zastoupena: Eva Pechová, jednatel
kontaktní e-mail: XXXXXXXXXX
kontaktní telefon: XXXXXXXXXX
(dále jen „pronajímatel“)

a

nájemce: **Česká průmyslová zdravotní pojišťovna**
pod spisovou značkou AXIV 545 vedená u Krajského soudu v Ostravě
se sídlem: Jeremenkova 161/11, Vítkovice, 703 00 Ostrava
zastoupena: generální ředitel JUDr. Petr Vaněk, Ph.D.
IČO: 47672234
DIČ: neplátce DPH
kontaktní osoba: David Vychodil
kontaktní e-mail: XXXXXXXXXX
kontaktní telefon: XXXXXXXXXX
(dále jen „nájemce“)

uzavřely níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto smlouvu o nájmu prostor sloužících podnikání:

Článek 1 **Předmět a účel nájmu**

- 1.1. Pronajímatel prohlašuje, že je mimo jiné vlastníkem následujících prostor sloužících k podnikání - budovy č. p. 1977 stojící na pozemku p. č. 544/2 v katastrálním území Pelhřimov, v obci Pelhřimov, na adrese Svatovítské nám. 1977, Pelhřimov 39301, zapsané na listu vlastnictví č. 9028 u Katastrálního úřadu pro kraj Vysočina, Katastrální pracoviště Pelhřimov (dále též „budova“).

Pronajímatel pronajímá touto smlouvou nájemci následující prostory sloužící k podnikání v přízemí:

- místnost č. 1 (kancelář) o ploše (výměře) cca 45 m²,
- místnost č. 2 (kuchyňka) o ploše (výměře) cca 7,5 m²
- místnost č. 3 (WC a zázemí) o ploše (výměře) cca 4,5 m².

Celková podlahová plocha (výměra) všech pronajatých prostor činí 57 m².

Předmětné prostory jsou vymezeny na situačním náčrtu připojeném v příloze této smlouvy, která je její nedílnou součástí (dále též jen „předmět nájmu“).

- 1.2. Pronajímatel pronajímá touto smlouvou nájemci shora uvedené prostory sloužící k podnikání s právem užívat jejich součásti a zabudované příslušenství a nájemce je do svého nájmu přijímá.
- 1.2.1. Při užívání pronajatých prostor sloužících k podnikání je nájemce oprávněn využívat tyto společné prostory budovy: dvůr.

- 1.3. Nájemce bude předmět nájmu užívat k účelu: kancelář při své činnosti dle platných oprávnění, tj. výkon veřejného zdravotního pojištění. Nájemce nesmí užívat předmět nájmu k jinému účelu. Nájemce je při užívání předmětu nájmu povinen jej užívat způsobem odpovídajícím jejich stavebně technickému řešení a určení.

Článek 2

Práva a povinnosti pronajímatele

- 2.1. Pronajímatel tímto předává nájemci předmět nájmu do užívání ve stavu způsobilém k jeho řádnému užívání pro účely dle této smlouvy, což nájemce svým podpisem na této smlouvě současně potvrzuje. O tomto předání bude sepsán předávací protokol.
- 2.2. Pronajímatel je povinen zajistit nájemci řádný a nerušený výkon nájemních práv podle této smlouvy po celou dobu trvání nájemního vztahu, s výjimkou údržby nebo oprav, které má provést nebo hradit nájemce.
- 2.3. Pronajímatel nebo jiná jím písemně pověřená osoba jsou oprávněni vstoupit do předmětu nájmu za účasti nájemce nebo nájemcem k tomu pověřené osoby za účelem kontroly stavu předmětu nájmu (např. kontroly elektrického, vodovodního a dalšího vedení, jestliže je toho zapotřebí), za účelem kontroly, zda je předmět nájmu užíván v souladu s touto smlouvou, za účelem provádění údržby či prací a oprav, k jejichž provedení je povinen pronajímatel, a to zpravidla po předchozím ohlášení nájemci. V případě havarijního stavu je pronajímatel oprávněn vstoupit do pronajatých prostor i bez předchozího ohlášení nájemci a bezodkladně o tom informovat nájemce.

Článek 3

Práva a povinnosti nájemce

- 3.1. Nájemce se zavazuje řádně užívat předmět nájmu v rozsahu a za podmínek sjednaných touto smlouvou. Nájemce není bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele oprávněn změnit účel nájmu nebo způsob užívání pronajatých prostor.
- 3.2. Nájemce se zavazuje předmět nájmu řádně udržovat a hradit veškeré náklady spojené s obvyklým udržováním, opravami a provozem předmětu nájmu. Je dohodnuto, že nájemce bude na své náklady provádět veškeré drobné opravy a běžnou údržbu, kterými se rozumí opravy a práce, jejichž jednotlivá cena nepřesáhne částku 3.000,00 Kč včetně opravy škod, které na předmětu nájmu způsobil nájemce nebo jeho podnájemce nebo osoby, kterým nájemce umožnil přístup do budovy. Nájemce je dále povinen provádět v pronajatých prostorách na své náklady a v potřebném rozsahu úklid a udržovat předmět nájmu v čistotě, dodržovat a zajistit splnění požadavků požárních předpisů, předpisů na ochranu životního prostředí, předpisů na ochranu bezpečnosti práce, hygienických předpisů apod.
- 3.3. Náklady na údržbu a opravy neuvedené v odstavci 3.2. a náklady na opravy sloužící zachování podstaty předmětu nájmu nese pronajímatel. Nájemce je však povinen neprodleně písemně nebo elektronicky e-mailem ohlásit pronajímateli závady zjištěné na společných částech budovy nebo na předmětu nájmu, jejichž odstranění není povinností nájemce, a potřebu provedení takových oprav (např. zatékání do budovy apod.), jinak odpovídá pronajímateli za škodu tím vzniklou.
- 3.4. V případě mimořádných událostí (např. havárie) je nájemce povinen jednat tak, aby zabránil vzniku dalších škod nebo zvětšení škody již vzniklé.
- 3.5. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele provádět na předmětu nájmu stavební nebo jiné dispoziční změny nebo úpravy. Pronajímatel a nájemce se dohodli, že nájemce nemá nárok na náhradu nákladů na tyto úpravy nebo na náhradu za zhodnocení, pokud se v konkrétním případě nedohodnou jinak, a nájemce je povinen veškeré takové úpravy při skončení nájmu odstranit pokud se strany nedohodnou jinak; jestliže je nájemce neodstraní, je oprávněn tak učinit pronajímatel s tím, že má vůči nájemci nárok na náhradu takto účelně vynaložených nákladů.
- 3.6. Nájemce odpovídá za veškeré škody, které na předmětu nájmu nebo na majetku třetích osob v souvislosti s užíváním předmětu nájmu způsobil nájemce, jeho zaměstnanci, podnájemci, obchodní partneři nebo

osoby, kterým do předmětu nájmu umožnil přístup, a je povinen tyto škody v plné výši nahradit.

- 3.7. Nájemce odpovídá za plnění všech požadavků předpisů a norem pro bezpečnost a ochranu zdraví při práci, hygienických předpisů, předpisů o ochraně životního prostředí, požárních předpisů a předpisů o nakládání s odpady v souvislosti s jeho činností při využívání předmětu nájmu.
- 3.8. Nájemce se zavazuje pojistit na svůj náklad předmět nájmu pro případ jeho poškození, zničení nebo jiných škod, které by mohly vzniknout v souvislosti s jeho činností nebo činností podnájemců v pronajatých prostorách, resp. pojistit se pro případ vzniku odpovědnosti za škody způsobené při jeho činnosti a na žádost pronajímatele předložit platný doklad o trvajícím pojištění. V případě, že tak neučiní, je povinen nahradit vzniklou škodu ze svého v plném rozsahu.
- 3.9. Nájemce není oprávněn přenechat předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu nebo užívání třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
- 3.10. Nájemce a pronajímatel se dohodli ve smyslu ust. § 28 odst. 3 zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, že technické zhodnocení pronajatého nemovitého majetku, které bude uhrazeno nájemcem, bude i nájemcem odepisováno. Nájemce je povinen pronajímatele předem písemně informovat o záměru provedení takového zhodnocení; ustanovení bodu 3.5. tím není dotčeno.
- 3.11. Nájemce je oprávněn po písemném souhlasu pronajímatele označit předmět nájmu svou obchodní firmou a dalšími údaji vyžadovanými příslušnými právními předpisy (zejména živnostenským zákonem) a uvádět v prostorech předmětu nájmu a na budově informace sloužící k orientaci zákazníků nebo sloužící k reklamě a propagaci nájemce a jím nabízeného zboží. K tomuto účelu je nájemce oprávněn využívat přední i boční stěnu budovy, podsvícenou reklamní skříňku a elektrický vývod pro světelnou reklamu.

Článek 4

Nájemné a služby související s nájmem

- 4.1. Nájemce se zavazuje platit nájemné v dohodnuté výši **7.000 Kč** (sedmtisíckorunčeských) **měsíčně** za pronajaté prostory sloužící k činnosti uvedené v bodě 1.1. této smlouvy.
Nájemné je dle obecně závazných právních předpisů osvobozeno od DPH.
- 4.2. Nájemné se platí měsíčně, a to vždy nejpozději do 15. dne následujícího měsíce; dnem uskutečnění zdanitelného plnění je poslední den kalendářního měsíce (např. nájemné za leden je tak splatné do 15. února), a to vždy na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy. Pronajímatel je oprávněn změnit tento účet, musí však s předstihem nejméně pěti pracovních dnů před splatností nájemného oznámit nájemci nové bankovní spojení. Nájemné se platí vždy na základě faktury, kterou vystaví pronajímatel a doručí nájemci nejpozději 14 dní před splatností nájemného, jinak se splatnost nájemného posunuje o tolik dní, o kolik bude pronajímatel v prodlení s doručením faktury.
- 4.3. Pronajímatel má právo jedenkrát ročně zvýšit nájemné o kladnou výši meziroční inflace za předcházející kalendářní rok, v němž trval nájem podle této smlouvy, a to podle sdělení Českého statistického úřadu, s účinností od 1. ledna roku, v němž tuto informaci Český statistický úřad zveřejní, a nájemce je povinen toto zvýšené nájemné platit; zvýšení nájemného pronajímatel oznámí nájemci písemně do šedesáti dnů od zveřejnění výše inflace. Novou výši nájemného je nájemce povinen platit od kalendářního měsíce, v němž mu bylo oznámení o změně výše nájemného doručeno; rozdíl mezi dosavadním nájemným za dobu od 1. ledna do oznámení nové výše nájemného, upraveného o inflaci, pronajímatel nájemci vyúčtuje do 15 dnů od oznámení nové výše inflace se splatností 15 dnů od doručení faktury nájemci.
- 4.4. Pronajímatel zajišťuje následující služby:
 - dodávku elektrické energie a osvětlení společných ploch,
 - dodávku studené vody a odvod odpadních a dešťových vod (vodné a stočné)
 - dodávku plynu
 - odvoz a likvidaci odpadu

Za poskytování služeb v souvislosti s užíváním pronajatých prostor nájemcem bude nájemce pronajímateli platit měsíční zálohovou platbu na základě faktury (daňového dokladu) vystaveného pronajímatelem zpravidla do 15. dne měsíce následujícího po každém platebním období. Splatnost faktury na zálohy za

služby je sjednána 14 dnů ode dne doručení, k fakturované ceně bude připočtena DPH ve výši dle obecně závazných právních předpisů. Přehled plateb za poskytované služby je uveden v příloze č. 2 této smlouvy, která bude aktualizována v případě změny. Vyúčtování služeb za roční období bude provedeno vždy do dubna následujícího roku včetně doložení vyúčtování pronajímatelem.

- 4.5. Pronajímatel může písemným oznámením nájemci upravit výši zálohové platby za služby uvedené v odst. 4.4. tohoto článku, s účinností ode dne uvedeného v oznámení, nejdříve však od prvního dne následujícího měsíce po doručení oznámení, a to v závislosti na růstu spotřebitelských cen v předchozím kalendářním roce, resp. v závislosti na růstu cen dodavatelů a výši spotřeby způsobem uvedeným v odst. 4.3. tohoto článku obdobně s tím, že namísto nájemného se použije zálohová platba za služby. Upravená výše zálohové platby za služby pak, nebude-li později znovu upravena postupem podle tohoto ujednání, platí až do konce nájmu.
- 4.6. Ostatní výše neuvedené služby v souvislosti s nájmem a provozem předmětu nájmu si nájemce zajišťuje sám na vlastní náklady.
- 4.7. Za okamžik zaplacení se považuje okamžik připsání platby na účet pronajímatele, popř. v případě dohody o platbě v hotovosti okamžikem převzetí peněz pronajímatelem. V případě prodloužení nájmu se zaplacením finančních nároků pronajímatele má pronajímatel vůči nájemci nárok na úrok z prodloužení sjednaný ve výši 0,05% denně z dlužné částky od prvního dne prodloužení až do zaplacení. Nárokem na smluvní pokutu není dotčen nárok pronajímatele na náhradu škody.

Článek 5

Jistota

- 5.1. Smluvní strany se dohodly, že nájemce je povinen poskytnout pronajímateli peněžní jistotu – jistotu za splnění všech jeho závazků vyplývajících z této smlouvy, zejména za zaplacení nájemného, služeb, provedení oprav, k nimž je nájemce podle této smlouvy povinen, sankcí apod. (dále jen „jistota“). Jistota je dohodnuta ve výši **7.000 Kč** (sedmtisíckorunčeských) a nájemce je povinen zaplatit tuto jistotu do 5 dnů od podpisu této smlouvy na účet pronajímatele, na který se platí nájemné. Pokud nebude jistota zaplacená, je pronajímatel oprávněn od této smlouvy písemně odstoupit. Je dohodnuto, že pronajímatel je oprávněn s touto jistotou nakládat; po dobu trvání nájmu nejsou tyto peněžní prostředky nijak úročeny.
- 5.2. V případě neuspokojení pohledávky (nároku) pronajímatele vůči nájemci ani do sedmi dnů od jeho splatnosti je pronajímatel oprávněn uspokojit takovou pohledávku (nárok) z jistoty; o uspokojení svého nároku nebo jeho části z jistoty písemně nájemce vyrozumí. Nájemce podpisem na této smlouvě výslovně souhlasí s tím, aby pronajímatel použil jistotu nebo její odpovídající část na úhradu svých pohledávek i tehdy, pokud nebyly přiznány vykonatelným rozhodnutím kompetentního orgánu veřejné moci nebo je nájemce písemně neuznal. Nájemce je povinen doplnit jistotu do původní výše dle bodu 5.1. nejpozději do 15 dnů; pokud tak neučiní, jedná se o podstatné porušení této smlouvy ze strany nájemce.
- 5.3. Při skončení nájmu na základě této smlouvy pronajímatel vydá jistotu nájemci oproti předání (vrácení) předmětu nájmu v řádném stavu podle bodu 6.4, a to při podpisu předávacího protokolu pouze v případě, že má nájemce uhrazeny veškeré závazky vůči pronajímateli (vztahuje se i na faktury za nájemné a služby v posledním měsíci trvání nájmu), do 10 pracovních dnů na účet nájemce. V případě, že pronajímatel z jistoty čerpal prostředky na úhradu svých nároků dle předchozího bodu, vrátí nájemci jen zbývající část jistoty.

Článek 6

Doba nájmu

- 6.1. Tato smlouva se uzavírá na dobu neurčitou ode dne **1. 6. 2017**.
- 6.2. Nájem lze ukončit písemnou dohodou smluvních stran nebo výpovědí. Nájemce i pronajímatel jsou oprávněni tuto smlouvu vypovědět i bez udání důvodů s čtyřměsíční výpovědní dobou, která počne běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena druhé straně.

Pronajímatel a nájemce jsou dále oprávněni vypovědět tuto smlouvu z důvodů uvedených v zákoně č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník; ustanovení bodu 6.3 této smlouvy tím není dotčeno.

- 6.3. V případě závažného porušení povinností nájemce podle této smlouvy je pronajímatel oprávněn tuto nájemní smlouvu vypovědět s okamžitou účinností. Za takové porušení smlouvy je považováno:
- a) prodlení s placením nájemného nebo záloh na služby nebo vyúčtováním služeb po dobu delší než třicet dnů,
 - b) porušení povinností nájemce dle čl. 3 bodů 3.1, 3.4, 3.5, 3.10 nebo porušení bodů 3.2, 3.3, 3.8, přestože pronajímatel nájemce písemně upozornil na porušování povinností a vyzval jej k nápravě závažného stavu.
- 6.4. Při skončení nájmu je nájemce povinen předmět nájmu vyklidit a předat pronajímateli ve stavu, v jakém jej převzal do užívání, s výjimkou stavebních nebo dispozičních úprav či změn, jejichž provedení pronajímatel písemně odsouhlasil. V případě skončení nájmu výpovědí dle bodu 6.2. je nájemce povinen tak učinit nejpozději v poslední den nájmu. V případě ukončení nájmu dle bodu 6.3. je nájemce povinen tak učinit nejpozději do pěti pracovních dnů od ukončení nájmu. Nájemce je povinen na základě první věty tohoto článku 6.4. při skončení nájmu prostory sloužící k podnikání vymalovat, opravit poškozené podlahy a opravit hrany sloupů nebo rohy zdí, pokud při užívání předmětu nájmu došlo k jejich poškození.
- 6.5. Zrušením smlouvy nezanikají práva nebo nároky vzniklé do dne skončení účinnosti smlouvy nebo nároky, které vzhledem k jejich povaze mají mít platnost i po ukončení nájmu.
- 6.6. V případě nevyklizení a/nebo nepředání předmětu nájmu ke dni skončení nájmu, resp. v případě nepředání předmětu nájmu v termínu dle bodu 6.4. je nájemce povinen platit pronajímateli náhradu za užívání a služby spojené s užíváním předmětu nájmu, a to ve výši odpovídající nájemnému podle této smlouvy.
- 6.7. Pro případ, že nájemce při skončení nájmu nesplní povinnost nemovitosti vyklidit ani do pěti pracovních dnů od termínu pro vyklizení nemovitosti, souhlasí nájemce podpisem na této smlouvě s tím, aby pronajímatel vstoupil do předmětu nájmu a tyto prostory nechal vyklidit, tj. odvézt věci, zboží, materiál apod. nebo jiný majetek nájemce nebo nájemcem umístěný v pronajatých prostorách nebo na pronajatých pozemcích, nebo nechat zlikvidovat odpad (zejména nebezpečný nebo zvlášť nebezpečný odpad) nacházející se v těchto prostorách, a to vše na náklad nájemce. Nájemce se podpisem na této smlouvě zavazuje veškeré takové náklady pronajímateli uhradit. Toto ustanovení smlouvy je nevypověditelné a nezrušitelné a smluvní strany se dohodly, že trvá i po skončení účinnosti této nájemní smlouvy.
- 6.8. V případě prodlení nájemce s vyklizením předmětu nájmu a jeho předání v řádném stavu (bod 6.4. této smlouvy) má pronajímatel vedle práva dle předchozího bodu 6.7. právo vůči nájemci na smluvní pokutu ve výši 170,00 Kč (slovy: jednostosedesát korun českých) za každý započatý den prodlení se splněním této povinnosti, a to i kdyby nesplnění této povinnosti nezavinil; vedle nároku na smluvní pokutu má pronajímatel nárok na náhradu škody. Smluvní pokuta je splatná na výzvu pronajímatele.

Článek 7

Závěrečná ustanovení

- 7.1. Nájemce prohlašuje, že před podpisem této smlouvy se s předmětem nájmu, jeho prostorovým vymezením a jeho stavebně technickým stavem řádně seznámil prohlídkou na místě samém a že jej bez výhrad převzal.
- 7.2. Ve věcech touto smlouvou výslovně neupravených platí příslušná ustanovení obecně závazných právních předpisů, zejména zákona č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník.

- 7.3. Písemnosti mezi pronajímatelem a nájemcem se doručují osobně anebo prostřednictvím držitele poštovní licence (pošty). Je dohodnuto, že písemnost doručovaná osobně se považuje za převzatou, i když ji adresát odmítl převzít, a že písemnost doručovaná prostřednictvím pošty se považuje za doručenou, i když si ji adresát nevyzvedl v úložní době nebo ji odmítl převzít nebo její doručení jiným způsobem zmařil; v případě nevyzvednutí zásilky na poště se zásilka považuje za doručenou posledním dnem úložní lhůty.
- 7.4. Smluvní strany výslovně souhlasí s uveřejněním této smlouvy v jejím plném rozsahu včetně příloh a dodatků v Registru smluv. Plněním povinnosti uveřejnit tuto smlouvu podle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv, je pověřen nájemce.
- 7.5. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem uveřejnění v Registru smluv. Smlouvu lze měnit nebo doplňovat pouze formou písemných a číslovaných dodatků, jinak jsou její změny neplatné, s výjimkou oznámení pronajímatele o změně bankovního spojení, změny adresy sídla, zvýšení nájemného v případě inflace podle bodu 4.3.
- 7.6. Smluvní strany prohlašují, že tuto smlouvu uzavírají podle své pravé a svobodné vůle, nikoli v tísní nebo za nápadně nevýhodných podmínek, což stvrzují svými podpisy.
- 7.7. Tato smlouva je vyhotovena ve 2 (dvou) stejnopisech s platností originálu, kdy každá strana obdrží po 1 (jednom) vyhotovení.

V Pelhřimově dne 10.5. 2017

V Ostravě dne 25.4. 2017



Eva Pechová
jednatel
Bulldog finance s.r.o.
pronajímatele

Česká průmyslová zdravotní pojišťovna
Jeremenkova 11
703 00 Ostrava-Město
22



JUDr. Petr Vaněk, Ph.D.
generální ředitel
České průmyslové zdravotní pojišťovny
nájemce

PŘÍLOHY:

Příloha č. 1 - Umístění předmětu nájmu (pronajatých prostor)

Příloha č. 2 - Přehled služeb a paušálních plateb

PŘÍLOHA Č. 1 – UMÍSTĚNÍ PŘEDMĚTU NÁJMU (PRONAJATÝCH PROSTOR)



PŘÍLOHA Č. 2 SMLOUVY O NÁJMU PROSTOR SLOUŽÍCÍCH PODNIKÁNÍ
– PŘEHLED SLUŽEB A ZÁLOHOVÝCH PLATEB ZA SLUŽBY

Služby, které bude pronajímatel nájemci zabezpečovat v souvislosti s užíváním prostoru sloužícího k podnikání:

- dodávka vody a odvod odpadních vod	130,00 Kč/měs	včetně DPH ve výši dle platných předpisů
- dodávka plynu	1200,00 Kč/měs	včetně DPH ve výši dle platných předpisů
- dodávka elektrické energie	300,00 Kč/měs	včetně DPH ve výši dle platných předpisů
- odvoz a likvidace odpadu	170,00 Kč/měs	včetně DPH ve výši dle platných předpisů

Celková výše zálohové platby za služby činí **1.800,00 Kč** (slovy: jedentisícosmsetkorunčeských) **měsíčně**, včetně DPH ve výši dle platných předpisů.

V Pelhřimově dne 10.5. 2017

.....
Eva Pechová
jednatel
Bulldog finance s.r.o.
pronajímatel

V Ostravě dne 25.4. 2017

Česká průmyslová zdravotní pojišťovna
Jeremenkova 11
703 00 Ostrava-Vítkovice 22

.....
JUDr. Petr Vaněk, Ph.D.
generální ředitel
České průmyslové zdravotní pojišťovny
nájemce