Smlouva o nájmu prostor sloužících k podnikání

uzavřená podle ustanovení § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v aktuálním znění
(dále jen „**občanský zákoník**")
(dále jen „**Smlouva**")

Pronajímatel

THERÁPON 98, a.s.
se sídlem Štefánikova 1301, 742 21 Kopřivnice
zastoupená MUDr. Pavlem Holaněm, předsedou představenstva
zapsaná v obchodním rejstříku vedeného u Krajského soudu v Ostravě pod sp. zn. B 1920
IČ: 25399195
DIČ: CZ25399195
číslo bankovního účtu:
(dále jen „Pronajímatel")

a

Nájemce

Česká průmyslová zdravotní pojišťovna
se sídlem Jeremenkova 161/11, 703 00 Ostrava-Vítkovice
zastoupená Ing. Vladimírem Mattou, generálním ředitelem
zapsaná ve veřejném rejstříku u Krajského soudu v Ostravě oddíl AXIV, vložka 545
IČ: 47672234
DIČ: není plátcem DPH
fakturační adresa:
číslo bankovního účtu:
(dále jen „**Nájemce**")

(společně dále také jako „**Smluvní strany**")

uzavřeli níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto Smlouvu, a to v následujícím znění:

1. PROHLÁŠENÍ PRONAJÍMATELE a PŘEDMĚT NÁJMU

1.1. Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem pozemku parc. č. 1938/2, jehož součástí je stavba č. p. 1301, a pozemku parc. č. 1938/3, jehož součástí je stavba bez č. p., to vše zapsáno na listu vlastnictví č. 2458, katastrální území Kopřivnice, obec Kopřivnice, u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Nový Jičín (dále jen „**Nemovitost**").

1.2. Předmětem nájmu jsou následující prostory v Nemovitosti:

prostory ve 3.NP objektu č.p.1301, č.místností: A 311, A 312 o celkové výměře 33,94m^2, včetně sociálního zařízení a komunikačních prostor v témže objektu (dále jen „**Prostory**").

Grafické znázornění Prostorů je uvedeno v příloze č.2 této Smlouvy.

2. PŘEDMĚT SMLOUVY A ÚČEL NÁJMU

2.1. Předmětem této Smlouvy je závazek Pronajímatele přenechat Nájemci k dočasnému užívání Prostory a závazek Nájemce přijmout Prostory do dočasného užívání a platit za to Pronajímateli nájemné.

2.2. Nájemce je oprávněn užívat Prostory pouze za účelem poskytování veřejného zdravotního pojištění a souvisejících služeb.

2.3. Nájemce je dále oprávněn užívat pozemní komunikace ve vlastnictví Pronajímatele za účelem přístupu k Prostorům a Společným prostorům, přičemž Pronajímatel se zavazuje umožnit Nájemci neomezený přístup do Prostor a do Společných prostor.

2.4. Smluvní strany prohlašují, že jsou Prostory způsobilé k užívání ke sjednanému účelu. Nájemce prohlašuje, že si Prostory prohlédl, že jsou mu dobře známy a že je bez výhrad přijímá do svého užívání.

3. DOBA TRVÁNÍ NÁJMU

3.1. Tato Smlouva se uzavírá na dobu neurčitou. Nájem prostor začíná nabytím účinnosti Smlouvy.

4. NÁJEMNÉ A SLUŽBY SPOJENÉ S UŽÍVÁNÍM PROSTOR

4.1. Nájemce se zavazuje platit Pronajímateli nájemné za užívání Prostor ve výši 8 889,- Kč měsíčně (dále jen „**Nájemné**").

4.2. Nájemce je povinen platit Pronajímateli Nájemné nejpozději do 15. dne měsíce, který předchází měsíci, na který je Nájemné určeno, a to bankovním převodem na bankovní účet Pronajímatele uvedený v záhlaví této Smlouvy. Nájemné za první měsíc je splatné do 10-ti dnů od nabytí účinnosti této Smlouvy.

4.3. Pronajímatel je oprávněn každoročně jedenkrát za rok, nejdříve však v roce 2024, jednostranně zvýšit Nájemné až o tolik procent, kolik činila roční míra inflace oficiálně vyhlášená statistickým úřadem za předchozí kalendářní rok. Zvýšení Nájemného Pronajímatel Nájemci písemně oznámí nejpozději do konce března daného roku, jinak na zvýšení Nájemného o inflaci

ztrácí pro daný rok nárok. Nájemné se zvyšuje s účinností od 1. 1. daného roku a Nájemce doplatí rozdíl mezi dosavadním a zvýšeným Nájemným za dobu od 1. 1. daného roku do doby obdržení oznámení o zvýšení spolu s nejbližší splátkou Nájemného.

4.4. Pronajímatel se zavazuje zajistit následující služby spojené s užíváním Prostor: dodávku elektrické energie, dodávku tepelné energie, vodné a stočné (dále jen „**Služby**"), a další služby: úklid, informace a správa budovy, odvoz komunálního odpadu a zprostředkování nakládání s nebezpečným odpadem v souladu se Zákonem č.541/2020 Sb., o odpadech (dále jen **„Další služby"**).

4.5. Nájemce se zavazuje platit Pronajímateli měsíční platby záloh za Služby a paušální platby za Další služby, jejichž výše je stanovena v příloze č. 1 této Smlouvy. Platby záloh a paušální platby jsou splatné společně s Nájemným na daný měsíc.

4.6. Platby za Služby a Další služby mohou být Pronajímatelem jednostranně měněny v důsledku změn nákladů na jejich zajištění a cen dodavatelů. Změnu přílohy č.1 této Smlouvy provede Pronajímatel doručením jejího nového znění Nájemci.

4.7. Pronajímatel je povinen každý kalendářní rok nejpozději k 31.3. provést vyúčtování poskytnutých Služeb. Případný přeplatek je povinen vrátit Nájemci nejpozději do 15 dnů od jeho vyúčtování. V případě nedoplatku je Nájemce povinen nedoplatek zaplatit Pronajímateli na jeho bankovní účet uvedený v záhlaví této Smlouvy nejpozději do 15 dnů ode dne, kdy Pronajímatel Nájemci předložil konečné vyúčtování Služeb za dané období.

4.8. Vyúčtování spotřeby elektrické energie Pronajímatel vyúčtuje podle následujícího vzorce: [(celková spotřeba elektrické energie budovy v MWh* jednotková cena dodavatele elektrické energie v Kč/MWh / celková podlahová plocha bez společných prostor v m^2) * počet m^2 Prostor] – zaplacené zálohy Nájemcem.

4.9. Vyúčtování spotřeby tepelné energie Pronajímatel vyúčtuje podle následujícího vzorce: [(celková spotřeba tepelné energie budovy v GJ * jednotková cena dodavatele elektrické energie v Kč/GJ / celková otopná podlahová plocha bez společných prostor v m^2) * počet m^2 Prostor] – zaplacené zálohy Nájemcem.

4.10. Vyúčtování spotřeby vody Pronajímatel vyúčtuje podle následujícího vzorce: [(celková spotřeba vody budovy v m^3 * jednotková cena dodavatele vodného a stočného v Kč/m^3 / celková podlahová plocha bez společných prostor v m^2) * počet m^2 Prostor] – zaplacené zálohy Nájemcem.

5. PRÁVA A POVINNOSTI STRAN

5.1. Nájemce má mimo jiné povinnost:

a. nahradit Pronajímateli veškeré škody, které způsobí příp. jeho zaměstnanci či návštěvníci na Prostorách a škody vzniklé nesplněním povinností vyplývajících z této Smlouvy;
b. provádět na svůj náklad běžnou údržbu, drobné a běžné opravy Prostor, jejich součástí a příslušenství. Tím se rozumí zejména malování, výměna žárovek a zářivek, opravy

dveřních zámků a rozbitých oken, vodovodních baterií, vypínačů a zásuvek a další práce obdobného charakteru. Nájemce je povinen rozsah těchto oprav předem oznámit Pronajímateli; Pronajímatel mu v souladu s touto Smlouvou uděluje souhlas k jejich provedení;

c. dodržovat při užívání Prostor provozní řád a veškeré příslušné obecně závazné předpisy, zejména protipožární, bezpečnostní a ochrany životního prostředí;
d. umožnit Pronajímateli ve své provozní době na jeho žádost vstup do Prostor za účelem kontroly dodržování podmínek této Smlouvy, provádění nutných oprav apod.;
e. strpět pravidelné kontroly a revize Prostor, jeho součástí a příslušenství.

5.2. Nájemce je povinen spolupracovat při zajišťování BOZP a PO s Pronajímatelem. Nájemce je povinen zúčastnit se seznámení s předpisy PO a BOZP podle osnovy Pronajímatele. Nájemce a Pronajímatel jsou povinni si vzájemně písemně předat vyhledávaná rizika možného ohrožení života a zdraví, včetně opatření k jejich omezení. Nájemce a Pronajímatel jsou povinni se vzájemně informovat o skladovaných a používaných látkách a zařízeních, které jsou nebezpečné z hlediska PO nebo BOZP.

5.3. Nájemce není oprávněn přenechat Prostory či jejich část do podnájmu bez předchozího souhlasu Pronajímatele.

5.4. Nájemce je oprávněn v Prostorách realizovat stavební úpravy, vylepšení, doplňky či reklamu pouze se souhlasem Pronajímatele.

5.5. Nájemce je povinen uhradit úrok z prodlení ve výši stanovené Nařízením vlády č.531/2013 Sb., kterým se určuje výše úroku z prodlení, ve znění pozdějších předpisů, z dlužného Nájemného za každý den prodlení se zaplacením Nájemného.

5.6. Pronajímatel má mimo jiné povinnost:

a. předat a po celou dobu trvání nájmu udržovat Prostory v takovém stavu, aby mohly sloužit k užívání, pro které byly Nájemci dle této Smlouvy pronajaty;
b. na vlastní náklady provádět údržbu, ke které není povinen Nájemce, a veškeré nezbytné a nutné opravy v Prostorách. V této souvislosti Pronajímatel nesmí omezovat Nájemce v nerušeném výkonu nájmu, je-li to nezbytné, omezení Nájemce musí být v co nejmenším rozsahu a jen po nezbytně nutnou dobu;
c. zajistit Nájemci nerušené užívání Prostor po celou dobu trvání nájmu dle této Smlouvy;
d. poskytovat Nájemci v nezbytné míře a na jeho žádost potřebnou součinnost k nerušenému výkonu jeho činnosti, i ve vztahu ke třetím osobám;
e. řádně provádět předepsané revize a technické prohlídky technických zařízení, instalací, zařízení a mobiliáře, u nichž se toto vyžaduje;
f. ve společných prostorech, které jsou užívány společně s Nájemcem nebo jinými právními subjekty, plnit povinnosti na úseku požární ochrany v souladu se zákonem č.133/1985 Sb., ve znění pozdějších předpisů a zajištění bezpečnosti a ochrany zdraví při práci v souladu se zákonem č. 262/2006 Sb. a č. 309/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů;
g. řádně plnit povinnosti stanovené vlastníkovi obecně závaznými předpisy v oblasti bezpečnosti a hygieny práce a požární ochrany;
h. v případě, že o to Nájemce Pronajímatele požádá, podepsat souhlas poskytovateli telekomunikačních služeb s připojením datové linky pro potřeby Nájemce v Prostorách.

5.7. Pronajímatel tímto výslovně souhlasí s tím, aby Nájemce umístil na viditelném místě určeném Pronajímatelem (na vstupních dveřích do budovy a nad vstupem do Prostor) na své náklady obvyklé reklamní návěstí, tabule či jiná podobná označení odsouhlasená Pronajímatelem. Tato označení budou Nájemcem odstraněna nejpozději ke dni předání Prostor zpět Pronajímateli.

5.8. V případě, že Pronajímatel bude zvažovat převod vlastnictví Prostor na třetí osobu, zavazuje se, že před takovým převodem Pronajímatel vyrozumí zájemce o nabytí vlastnictví k Prostorům o existenci a povinnostech Pronajímatele dle této Smlouvy. Pronajímatel však nebude sdělovat zájemci o nabytí vlastnictví k Prostorům jiné podmínky této Smlouvy, zejména výši Nájemného.

5.9. Pokud Nájemce vynaloží se souhlasem Pronajímatele své investice v předmětu nájmu spojené s technickým zhodnocením budovy, Pronajímatel souhlasí s tím, že si o hodnotu investic vynaloženou Nájemcem nezvýší hodnotu vlastní nemovitosti a oba souhlasí s tím, aby Nájemce odepisoval tuto investici ve svém vlastním účetnictví.

6. SKONČENÍ NÁJMU

6.1. Tato Smlouva může být ukončena dohodou nebo písemnou výpovědí bez uvedení důvodů, popřípadě z dalších důvodů stanovených závaznými právními předpisy.

6.2. Pronajímatel může vypovědět tuto Smlouvu také z těchto důvodů:
a. na majetek Nájemce byl vyhlášen konkurz;
b. nájemce se ruší bez právního nástupce.

6.3. Výpovědní lhůta podle této smlouvy činí 3 měsíce a počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé Straně. V případě výpovědi Pronajímatele podle odst. 6.2. tohoto článku je výpovědní doba 1 měsíc. Výpověď musí být vyhotovena v písemné formě, odůvodněna a doručena druhé Straně.

7. SPOLEČNÁ A ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

7.1. Tato Smlouva obsahuje úplnou dohodu Stran týkající se předmětu této Smlouvy a nahrazuje veškeré jiné dohody a smlouvy tohoto předmětu se týkající, uzavřené před jejím podepsáním, ať již písemné či ústní.

7.2. Veškeré změny této Smlouvy musí být učiněny písemnou formou vzestupně číslovaných dodatků, odsouhlasených a podepsaných oběma Smluvními stranami.

7.3. Tato Smlouva byla vyhotovena ve dvou vyhotoveních, přičemž obě vyhotovení mají povahu originálu. Každá strana obdrží jedno vyhotovení Smlouvy.

7.4. Tato Smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu Smluvními stranami a účinnosti uveřejněním v Registru smluv nebo 1.2.2023, podle toho, co nastane později.

7.5. Smluvní strany výslovně souhlasí s uveřejněním této Smlouvy v jejím plném rozsahu včetně případných příloh a dodatků v Registru smluv. Plněním povinnosti uveřejnit tuto Smlouvu podle zákona č. 340/2015 Sb. o registru smluv ve znění pozdějších předpisů, je pověřen Nájemce.

7.6. Nedílnou součástí této Smlouvy je Příloha č. 1. – Stanovení úhrad za pronájem prostor sloužících k podnikání a služeb s tím spojených.

7.7. Dnem účinnosti této Smlouvy se ruší Smlouva o nájmu prostor sloužících k podnikání ze dne 2.1.2015 uzavřená mezi THERÁPON 98, a.s. a Českou průmyslovou zdravotní pojišťovnou.

Seznam příloh:

Příloha č.1 – Stanovení úhrad za pronájem prostor sloužících k podnikání
Příloha č.2 – Grafické znázornění prostor

V Kopřivnici, dne 18.1.2023

V Ostravě, dne 26. 1. 2023

Česká průmyslová zdravotní pojišťovna
Jeremenkova 11
703 00 Ostrava-Vítkovice 81

Pronajímatel
THERÁPON 98, a.s.
MUDr. Pavel Holaň, předseda představenstva

Nájemce
Česká průmyslová zdravotní pojišťovna
Ing. Vladimír Matta, generální ředitel

PŘÍLOHA Č.1

stanovení úhrad za pronájem prostor sloužících k podnikání a služeb s tím spojených od 1.2.2023

Pronajímatel:

THERÁPON 98, a.s.

Zastoupen:	**MUDr. Pavlem Holaněm, předsedou představenstva**
Sídlo:	**Stefánikova 1301, 742 21 Kopřivnice**
ICO:	**25399195**
DIČ:	**CZ25399195**

Nájemce:

Česká průmyslová zdravotní pojišťovna

Sídlo:	**Jeremenkova 11, 703 00 Ostrava – Vítkovice**
IČ:	**47672234**

Pronajatá plocha - místnosti č.:

A 311	6,76	m²
A 312	27,18	m²
Pronajatá plocha celkem:	**33,94**	**m²**

Cena za 1 m² pronajaté plochy ročně: 3 143 Kč / m²

VÝPOČET CENY ZA NÁJEM A SLUŽBY:	měsíčně bez DPH		sazba DPH	měsíčně s DPH	
Nájemné:	**8 889**	**Kč**			
Služby (zálohové platby):					
elektrická energie	944	Kč	21%	1 142,24	Kč
tepelná energie	1 168	Kč	10%	1 284,80	Kč
vodné a stočné	268	Kč	10%	294,80	Kč
Další služby (paušální platby):					
úklid, informace, správa budovy	3 155	Kč	21%	3 817,55	Kč
odvoz komunálního odpadu	63	Kč	21%	76,23	Kč
zprostředkování nakládání s nebezpečným odpadem	0	Kč	21%	0,00	Kč
Služby a Další služby celkem:	**5 598**	**Kč**		**6 615,62**	**Kč**

CELKEM CENA ZA NÁJEM A SLUŽBY MĚSÍČNĚ BEZ DPH **14 487 Kč**

CELKEM CENA ZA NÁJEM A SLUŽBY MĚSÍČNĚ S DPH **15 504,62 Kč**

CELKEM CENA ZA NÁJEM A SLUŽBY MĚSÍČNĚ S DPH po zaokrouhlení **15 505 Kč**

Telefonní poplatky, kopírování a ostatní provedené práce a služby budou fakturovány podle skutečnosti.

V Kopřivnici dne: 18.1.2023

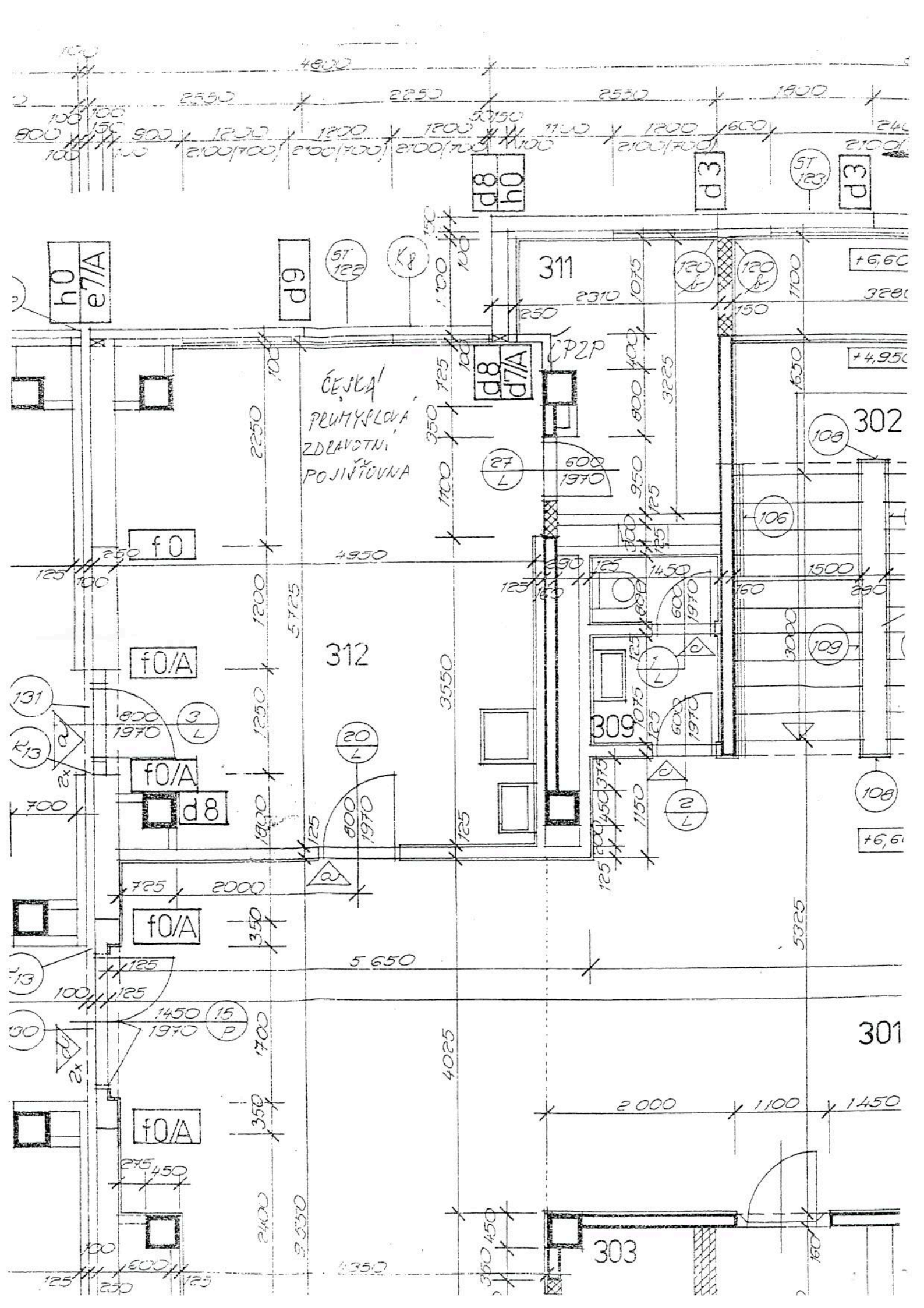
Česká průmyslová zdravotní pojišťovna

[redacted] vice 81

Pronajímatel: [redacted]

Nájemce: [redacted]

Ing. Vladimír Matta
generální ředitel
Česká průmyslová zdravotní pojišťovna



311
312
309
302
301
303
ČESKÁ PRŮMYSLOVÁ ZDRAVOTNÍ POJIŠŤOVNA
CP2P
d8
h0
d3
d9
e7/A
d7/A
f0
f0/A
+6,60
+4,950
4800
2550
2250
1800
2310
4950
5725
3550
5 650
4025
2 000
1100
1450
5325