

Smlouva o nájmu nebytových prostor

uzavřená podle zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor
ve znění pozdějších předpisů

I. Smluvní strany

1. Ing. Jan Ferfecki

datum narození: [REDACTED]

trvale bytem: [REDACTED]

bankovní spojení: [REDACTED]

č. účtu: [REDACTED]

(dále jen: „pronajímatel“)

a

2. Všeobecná zdravotní pojišťovna České republiky

se sídlem Orlická 4/2020, 130 00 Praha 3

zastoupená ředitelem Krajské pobočky VZP ČR v Moravskoslezském kraji

panem Ing. Alešem Zbožínkem

IČ: 41197518

DIČ: CZ41197518

bankovní spojení: GE Money bank, a. s., pobočka Ostrava

číslo účtu: 30007-9122221734/0600

(dále jen: „nájemce“)

II. Předmět nájmu

1. Pronajímatel prohlašuje, že je vlastníkem nemovitosti zapsané na listu vlastnictví č. 934, vedeném pro katastrální území a město Třinec, okres Frýdek-Místek, a to objekt občanské vybavenosti-budova č.p. 241, stojící na pozemku par.č. 919 - zastavěná plocha a nádvoří včetně přístavby, celý objekt se nachází na ulici Jablunkovská.
2. Pronajímatel přenechává nájemci ve výše uvedené nemovitosti do nájmu nebytové prostory – kancelářské prostory v 1. nadzemním podlaží o celkové výměře 99,7 m². Pronajímatelem jsou nájemci takto pronajaty 3 místnosti, dále 1 x WC a 1x úklidová místnost. Součástí nájmu je i ½ společné chodby a ½ zádveří. Členění nebytových prostor a jejich půdorys je obsažen v nákresu, který je nedílnou součástí této smlouvy.
3. Nájemce prohlašuje, že se seznámil se stavem předmětu nájmu a přijímá jej do nájmu jako vhodný pro účely popsané v této smlouvě. Nájemce má právo užívat i společné prostory budovy v rozsahu nezbytném pro řádný chod pronajatých nebytových prostorů.
4. Podrobný popis nebytových prostorů a jejich stav ke dni předání je uveden v předávacím protokolu, podepsaném oběma smluvními stranami, který tvoří přílohu č.1 této smlouvy.

III. Doba nájmu

1. Nájem je sjednán na dobu neurčitou, s účinností od 1. 10. 2009.
2. Nájem zaniká dohodou smluvních stran či písemnou výpovědí v souladu s ust. §10 zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění pozdějších předpisů.
3. Výpovědní lhůta činí 4 měsíce a počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena druhé smluvní straně.

IV. Nájemné a platební podmínky

1. Nájemné se stanoví dohodou podle zák. č. 526/1990 Sb., o cenách, ve znění pozdějších předpisů, a činí 1 650,- Kč za 1 m² za rok, tj. celkem 164 505,--.
2. Pronajímatel je oprávněn sjednané nájemné vždy k 1. červenci příslušného kalendářního roku zvýšit o míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen vyhlášenou Českým statistickým úřadem za předchozí kalendářní rok.
3. Dojde-li k takovým změnám podmínek nebo cen, že výše stávajícího nájmu bude vzhledem k nim nedostatečná, pronajímatel si vyhrazuje právo určit novou výši nájmu, a to formou dodatku k této smlouvě. Za tím účelem se na návrh pronajímatele sejdou smluvní strany k jednání o případné změně výši nájemného.
4. Nad rámec nájemného hradí nájemce zálohy na služby, poskytované v souvislosti s užíváním předmětu nájmu, a to spotřebu elektrické energie, plynu, vodné a stočné. Zálohy jsou stanoveny v této výši: elektrická energie 1000,-- Kč/měsíčně, plyn 1500,-- Kč/měsíčně, vodné 250,-- Kč a stočné 150,-- Kč/měsíčně. Vyúčtování bude dle skutečné spotřeby odečtené z podružných měřidel. Odvoz odpadů bude nájemce hradit přímo poskytovateli této služby.
5. Dojde-li k takovým změnám podmínek nebo cen poskytovaných služeb, že výše stávající zálohy bude vzhledem k nim nedostatečná, pronajímatel si vyhrazuje právo určit novou výši zálohy, a to s účinností od prvního měsíce po doručení oznámení o určení nové výše zálohy nájemci.
6. Měsíční nájemné ve výši Kč 13 709,-- a zálohy na úhradu za služby poskytované v souvislosti s užíváním předmětu nájmu, jsou splatné na základě faktury vystavené pronajímatelem, vždy ke každému 5. dni běžného měsíce a bude hrazeno převodem na účet pronajímatele u [REDACTED]. Splatnost faktur se stanoví 30. den ode dne doručení faktur nájemci, přičemž za den úhrady je považován den, kdy je příslušná částka připsána na účet pronajímatele.
7. Skutečné náklady za ceny služeb budou pronajímatelem vyúčtovány nájemci formou faktury do 30 dnů ode dne předložení konečného vyúčtování jednotlivými dodavateli služeb. Ve lhůtě 14 dnů od data doručení nájemci smluvní strany provedou vyrovnání případných nedoplatků a přeplatků.
8. Výše úroků z prodlení se stanoví podle nařízení vlády č. 142/1994 Sb., ve znění pozdějších předpisů, kterým se stanoví výše úroků z prodlení a poplatků z prodlení podle občanského zákoníku.

V. Účel nájmu

Předmět nájmu se pronajímá za účelem jeho užívání jako kancelářských prostor k provozování činností VZP ČR – nájemce dle zákona č. 551/1991 Sb., ve znění pozdějších předpisů a činností s tím souvisejících. Případná změna využití musí být schválena pronajímatelem, který se musí vyjádřit do sedmi dnů po předložení písemného požadavku nájemcem.

VI. Práva a povinnosti smluvních stran

1. Pronajímatel:

- a) je povinen nebytové prostory vlastním nákladem udržovat ve stavu způsobilém ke smluvenému užívání. Za tímto účelem je pronajímatel oprávněn za přítomnosti nájemce nebo jeho zástupce vstoupit do předmětu nájmu v běžných provozních hodinách,
- b) se zavazuje zabezpečovat řádné plnění služeb, jejichž poskytování je s užíváním nebytového prostoru spojeno,
- c) se zavazuje, že nájemci umožní po celou dobu trvání nájmu nerušený a bezplatný přístup pro jeho zaměstnance, jiné oprávněné osoby a zákazníky.

2. Nájemce:

- a) je oprávněn využívat předmět nájmu v souladu s platnými právními předpisy, touto smlouvou a svým předmětem činnosti 24 hodin denně nepřetržitě po celé smluvní období,
- b) je povinen v pronajatých nebytových prostorách udržovat obvyklá bezpečnostní a protipožární opatření a dodržovat obecně závazné předpisy na úseku bezpečnosti a protipožární ochrany, vztahující se ke způsobu užívání předmětu nájmu, dále předpisy hygienické a další,
- c) je povinen předmět nájmu řádně užívat v souladu s dohodnutým účelem, pečovat o jeho udržování, hradit náklady spojené s běžným udržováním a opravami nebytových prostorů po vzájemné dohodě v rozsahu stanoveném analogicky jako pro nájemce bytů nařízením vlády č. 258/1995 Sb., ve znění pozdějších předpisů, kterým se provádějí některá ustanovení občanského zákoníku,
- d) změny v nebytových prostorech, je nájemce oprávněn provádět pouze po předchozím písemném souhlasu pronajímatele.
- e) může přenechat nebytové prostory nebo jejich část do podnájmu třetí osobě na dobu určitou jen na základě předchozího písemného souhlasu pronajímatele,
- f) je povinen umožnit pronajímateli na jeho požádání přístup do pronajímaných prostor za účelem kontroly stavu těchto prostor,
- g) je povinen řídit se provozním a domovním řádem budovy, ve které se předmět nájmu nachází,
- h) je povinen po skončení nájmu předat předmět nájmu pronajímateli vyklizený, vyčištěný a se všemi klíči, a nebude-li dohodnuto jinak, ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení – včetně dodatečných změn, které provedl se souhlasem pronajímatele, a to nejpozději do 5 pracovních dnů po skončení nájmu.

VII. Úpravy pronajatých prostor

1. Nájemce se souhlasem pronajímatele může provádět úpravy pronajatých prostor, které bude nájemce realizovat jako technické zhodnocení hmotného investičního majetku a bude ho odepisovat v souladu s § 28 zák.č. 586/1992 Sb. o daních z příjmu. Pronajímatel se v tomto případě zavazuje, že nezvýší účetní hodnotu objektu o částku odpovídající takto realizovanému technickému zhodnocení.
2. V případě ukončení nájemní smlouvy uhradí pronajímatel nájemci zůstatkovou hodnotu realizovaného technického zhodnocení objektu. Zůstatková hodnota technického zhodnocení bude stanovena znaleckým posudkem. Technickým zhodnocením se rozumí veškeré stavební investice a technologie pevně zabudované do objektu pronajímatele.

VIII. 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 čehokoli z 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, a s výjimkou případů, prokazatelně zaviněných pronajímatelem.
3. Nájemce odpovídá pronajímateli za veškeré škody, které vzniknou z povahy jeho činnosti nebo provozu jak na objektu jako celku, tak v užívaných nebytových prostorách. Nájemce současně prohlašuje, že vedle zákonného pojištění má též uzavřenu pojistnou smlouvu .

IX. Závěrečná ujednání

1. Pokud není v této smlouvě ujednáno jinak, řídí se právní vztahy účastníků obecně závaznými předpisy, zejména zákonem č. 40/1964 Sb., Občanským zákoníkem, ve znění pozdějších předpisů a zákonem č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění pozdějších předpisů.
2. Veškeré změny a doplňky lze platně sjednat jen písemnou formou.
3. Tato smlouva je vyhotovena ve čtyřech rovnocenných stejnopisech, a to po dvou pro každou smluvní stranu.
4. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu přečetly, že je projevem jejich pravé a svobodné vůle a že nebyla podepsána v tísní za nápadně nevýhodných podmínek. Na důkaz souhlasu s jejím obsahem připojují své podpisy.

V *Trin* dne: *30.9.2009*

V *NTRAVĚ* dne: *20-10-2009*

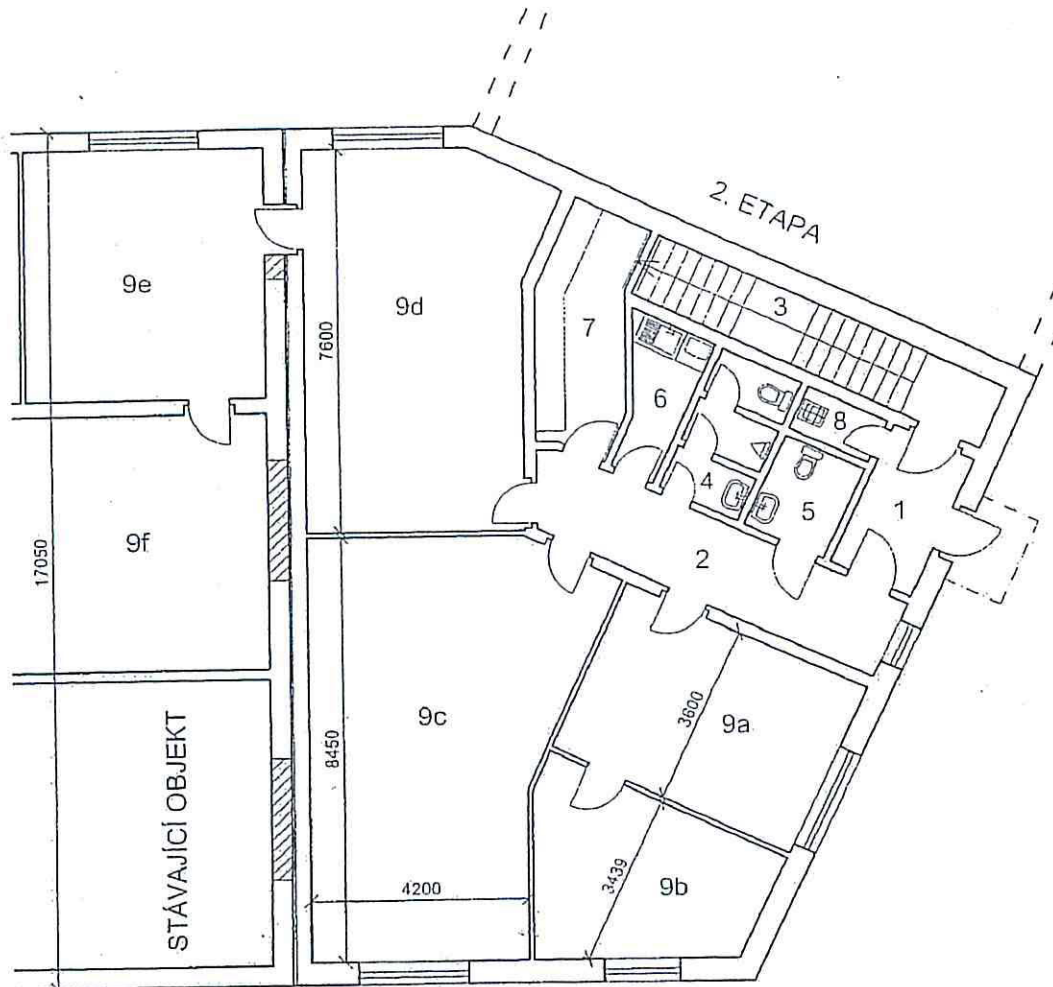
Za pronajímatele:

Za nájemce:



Ing. Jan Ferfecki

Všeobecná zdravotní pojišťovna České republiky
Ing. Aleš Zbožínek
ředitel Krajské pobočky VZP pro MSK



- | | | |
|--|-------|-----------------------------------|
| ① ZÁDVEŘÍ - 5,1 m ² | } 1/3 | 9a KANCELÁŘ - 18,4 m ² |
| ② CHODBA - 12 m ² | | 9b KANCELÁŘ - 14,6 m ² |
| ③ SCHODIŠTĚ - 9,9 m ² | | 9c KANCELÁŘ - 40,4 m ² |
| ④ WC MUŽI - 4,5 m ² | | ⑨d KANCELÁŘ - 32,6 m ² |
| ⑤ WC ŽENY+VOZÍČKÁŘI - 3,2 m ² | | ⑨e KANCELÁŘ - 22,8 m ² |
| ⑥ KUCHYŇKA - 3,6 m ² | | ⑨f ARCHÍV - 33,9 m ² |
| ⑦ ARCHÍV - 8,3 m ² | | |
| ⑧ ÚKLID - 1,5 m ² | | |

PŘÍSTAVBA ADM. BUDOVY TŘINEC		HUTNÍ PROJEKT <small>FRÝDEK-MÍSTEK</small>	
PŮDORYS 1.NP – VARIANTA 2b		DATUM	11/2005
Úřadovna Třinec, Jablunkovská 241		MĚŘÍTKO	1:100
		Č. VÝKRESU	4