**SMLOUVA O NÁJMU PROSTORU SLOUŽÍCÍHO K PODNIKÁNÍ**

**Název/jméno: STING investiční fond s proměnným základním kapitálem a.s.**

IČ: 29017688

Sídlo: 1. máje 540 739 61 Třinec

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě, odd. B, vložka 4324

v zastoupení: xxxxxxxxxx

(dále jen **pronajímatel**)

a

**Název/jméno: RBP, zdravotní pojišťovna**

IČ: 47673036

Sídlo: Michálkovická 967/108, Slezská Ostrava, 710 00 Ostrava

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě, oddíl A XIV, vložka 554

v zastoupení: Ing. Antonín Klimša, MBA, výkonný ředitel

Bankovní spojení: xxxxxxxxxx

Číslo účtu: xxxxxxxxxx

Oprávněni k jednání: ve věcech obchodních: xxxxxxxxxx

 ve věcech technických: xxxxxxxxxx

(dále jen **nájemce**)

uzavřeli v souladu s ustanoveními § 2302 a násl. zák. č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném znění

tuto smlouvu o nájmu prostoru sloužícího k podnikání (dále jen „**smlouva**“):

**PREAMBULE**

Nájemce užívá dále specifikovaný předmět nájmu na základě nájemní smlouvy ze dne 01.12.2004 (dále jen „**původní nájemní smlouva**“). Účastníci touto smlouvou ruší a zcela nahrazují původní nájemní smlouvu, není-li dále sjednáno jinak (zejména ve vztahu k předání předmětu nájmu a ve vztahu k peněžité jistotě).

**Čl. I.**

**PŘEDMĚT SMLOUVY**

1) Pronajímatel je výlučným vlastníkem pozemku p.č. 919 a 923/36 „zastavěná plocha a nádvoří“ jehož součástí je budova č.p. 241 „obč. vyb.“, jak je vše zapsáno v katastru nemovitostí vedeném u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, katastrální pracoviště Třinec, pro obec Třinec a katastrální území Třinec (pro účely této smlouvy dále jen jako „dům“)

Předmětem nájmu dle této smlouvy je část domu nacházející se v 1. nadzemní podlaží užívaná jako prostor sloužící k podnikání, která je, co do podlahové plochy a skladby místností, specifikována v přiloženém evidenčním listu (příloha č. 1 této smlouvy).

 Umístění předmětu nájmu je rovněž specifikováno ve schematickém nákresu prostor (příloha č. 2 této smlouvy).

 Všechny výše specifikované prostory, které je nájemce oprávněn na základě této smlouvy užívat jsou dále souborně označovány též jen jako „předmět nájmu“.

Účastníci výslovně prohlašují, že předmět nájmu a rozsah pronajatých prostor je mezi nimi zcela nesporný. Nájemce prohlašuje, že je mu známo umístění předmětu nájmu i způsob přístupu k němu, že je se stavem předmětu nájmu řádně seznámen a že je předmět nájmu zcela způsobilý ke sjednanému účelu užívání.

2) Pronajímatel touto smlouvou zřizuje nájemci nájemní právo k předmětu nájmu a nájemce zřízení tohoto nájemního práva přijímá.

3) Nájemce je oprávněn užívat na základě této nájemní smlouvy a v rozsahu potřebném k řádnému naplnění jejího účelu též společné prostory stavby v níž se předmět nájmu nachází, tj. zejména chodby, schodiště, technické zázemí, které funkčně souvisí s předmětem nájmu, ale jen k účelu, k němuž jsou určeny.

**Čl. II.**

**ÚČEL NÁJMU**

1) Nájemce bude předmět nájmu užívat k provozování činností v souladu se svým živnostenským oprávněním platným ke dni uzavření této smlouvy, a to k těmto činnostem:

zdravotní pojišťovna

2) Nájemce bude mít nerušenou možnost užívání a přístupu k předmětu nájmu (příchod a odchod) po 24 hodin denně, včetně dní pracovního klidu a státních svátků. Toto ustanovení platí přiměřeně i pro zákazníky nájemce po dobu provozu nájemce, jeho zaměstnance a smluvní partnery k činnostem souvisejícím se zajištěním provozu nájemce v předmětu nájmu.

3) Bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele není nájemce oprávněn zřídit si v předmětu nájmu své sídlo či místo podnikání. Pronajímatel však souhlasí s tím, aby nájemce provedl u příslušného živnostenského úřadu ohlášení své provozovny v předmětu nájmu, když bere na vědomí, že bez tohoto souhlasu by nebyl nájemce oprávněn provozovat v předmětu nájmu svou podnikatelskou činnost.

**Čl. III.**

**DOBA NÁJMU A JEHO SKONČENÍ**

1) Nájem se sjednává na dobu neurčitou od 01.01.2023.

 Předmět nájmu nájemce užíval před uzavřením této smlouvy na základě původní nájemní smlouvy, což nájemce výslovně potvrzuje. Proto se sjednává, že předmět nájmu se má za řádně předaný i na základě této smlouvy a v souvislosti s jejím uzavřením nebude sepisován předávací protokol. Nájemní vztah může být kdykoliv ukončen dohodou.

2) Pronajímatel je oprávněn tuto smlouvu písemně vypovědět z těchto důvodů:

 a) nájemce užívá předmět nájmu k jinému účelu, než jaký byl sjednán v této smlouvě, nebo jinak porušuje své povinnosti vůči pronajímateli, zejména tím, že přestože jej pronajímatel vyzval k nápravě, chová se nájemce v rozporu s ustanovením § 2305 občanského zákoníku,

 b) nájemce je více než jeden měsíc v prodlení s úhradou nájemného nebo úhrady za služby dle této smlouvy,

 c) jestliže dochází při užívání předmětu nájmu i přes písemné upozornění k hrubému porušování klidu nebo pořádku v předmětu nájmu nebo jeho okolí,

 d) bylo rozhodnuto o odstranění stavby nebo o změnách stavby, jež brání užívání předmětu nájmu,

 e) nájemce bez předchozího písemného souhlasu přenechal předmět nájmu dále do podnájmu třetí osobě.

 Pro případ výpovědi nájmu ze strany pronajímatele se strany dohodly, že ustanovení § 2315 občanského zákoníku se nepoužije.

3) Nájemce je oprávněn tuto smlouvu písemně vypovědět z těchto důvodů:

 a) předmět nájmu se stane bez zavinění nájemce nezpůsobilý ke smluvenému účelu nájmu,

 b) pronajímatel i přes písemné upozornění hrubě porušuje své povinnosti vyplývající z této smlouvy,

 c) nájemce je rovněž oprávněn smlouvu vypovědět v případě, že mu bude bez svého zavinění rozhodnutím orgánů státní správy či samosprávy znemožněno podnikání v předmětu nájmu nebo ztratí-li bez svého zavinění způsobilost k činnosti provozované v předmětu nájmu.

4) Výpovědní doba činí tři měsíce, vyjma případů uvedených v čl. III. odst. 2. písm. a/, b/ a c/ a v odst. 3. písm. a/ a b/ této smlouvy, kdy výpovědní doba činí jeden měsíc.

 Výpovědní doba začne běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé straně.

5) Je-li sjednán nájemní vztah na dobu neurčitou, pak jej může, kterýkoliv z účastníků vypovědět i bez udání důvodů. Výpovědní lhůta činí v tomto případě 3 měsíce a počíná běžet od prvého dne měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé straně.

6) Při skončení nebo zániku nájmu je nájemce povinen pronajímateli předat předmět nájmu vyklizený, ve stavu, v jakém jej převzal s přihlédnutím k jeho běžnému opotřebení.

 Pro případ prodlení nájemce s vyklizením a předáním předmětu nájmu vzniká pronajímateli vůči nájemci nárok smluvní pokutu ve výši 500,- Kč, za každý den prodlení. Smluvní pokuta je splatná na výzvu. Nárok na náhradu škody, jakož i další zákonné nároky související s prodlením, zůstávají touto sjednanou smluvní pokutou nedotčeny.

 Nájemce tímto výslovně zmocňuje pronajímatele ke vstupu do předmětu nájmu, a to ode dne následujícího po dni zániku nájemního vztahu dle této smlouvy i za situace, že nájemce ve sjednané lhůtě předmět nájmu řádně a včas nevyklidí; je sjednáno, že pak je pronajímatel oprávněn zajistit vyklizení předmětu nájmu sám a na náklady nájemce, které zahrnují i náklady na skladování věcí nájemce po takovém vyklizení.

7) Pronajímatel oprávněn od této smlouvy odstoupit v případě, že bude nájemce v prodlení s placením jakéhokoliv plnění dle této smlouvy po dobu delší než 15 dní za předpokladu a že nájemce dlužné plnění neuhradí v návaznosti na písemnou výzvu pronajímatele ani v dodatečné lhůtě nejméně 5 pracovních dnů od doručení výzvy nájemci.

**Čl. IV.**

**NÁJEMNÉ A PLACENÍ SLUŽEB S NÁJMEM SPOJENÝCH**

1) Nájemné za užívání předmětu nájmu je sjednáno dohodou smluvních stran ve výši 5.210,00 Kč měsíčně.

2) Vedle nájemného je nájemce povinen hradit platby za služby, které jsou nezbytné k užívání předmětu nájmu a jejichž dodávku zajišťuje pronajímatel (dále jen „služby spojené s nájmem“ nebo „služby“).

 Rozpis služeb, plateb a jejich výše jsou uvedeny v evidenčním listu.

 Pronajímatel má právo jednostranným písemným oznámením doručeným nájemci upravit výši uvedených záloh, a to v návaznosti na úpravu záloh placených pronajímatelem přímému dodavateli služeb.

 Dodávku jiných než v evidenčním listu uvedených služeb si zajistí nájemce sám, svým jménem a na svůj účet; pronajímatel je povinen poskytnout nájemci nezbytnou součinnost potřebnou k uzavření příslušných smluv s dodavateli takových služeb.

 Zálohy na dodávku služeb budou vyúčtovány podle skutečné ceny těchto služeb. Vyúčtování provede pronajímatel na základě vyúčtování od přímého dodavatele služby vždy za dané zúčtovací období, tj. k 31.12.

 Není-li jiným právním předpisem stanoveno jinak, vyúčtuje skutečnou výši nákladů za jednotlivé služby pronajímatel nájemci vždy za zúčtovací období a vyúčtování doručí nájemci služeb nejpozději do 4 měsíců od skončení zúčtovacího období. Případný nedoplatek bude nájemcem uhrazen nejpozději do 10 dnů od předložení vyúčtování pronajímatelem na účet uvedený v evidenčním listu, nebude-li číslo účtu uvedeno přímo ve vyúčtování. O případný přeplatek bude snížena záloha nájemce pro měsíc následující po měsíci, v němž bylo vyúčtování pronajímatelem nájemci předloženo, případně bude nájemci tento přeplatek vyplacen na jím uvedený účet, nebude-li dohodnuto jinak. Jednotlivé služby mohou být vyúčtovány i samostatně.

 Námitky proti vyúčtování musí nájemce uplatnit u pronajímatele písemně do 14 dní ode dne obdržení vyúčtování. Pronajímatel se zavazuje k námitkám vyjádřit do 14 dní ode dne jejich obdržení. Budou-li námitky důvodné, běží ode dne doručení nového vyúčtování nová lhůta splatnosti vyúčtovaného plnění.

3) Nájemné a platby na služby bude nájemce platit měsíčně dle platebního kalendáře, který je přílohou č. 3, na účet pronajímatele. Platební kalendář je vystaven na období běžného kalendářního roku; na období dalšího kalendářního roku vystaví vždy pronajímatel jednostranně nový platební kalendář a stejně bude postupováno až do konce nájemního vztahu.

 Zaplacením se rozumí připsání platby na účet.

4) Případné poplatky za rozhlasové a televizní vysílání bude hradit nájemce sám dle platné právní úpravy. V případě nehrazení těchto poplatků, odpovídá nájemce v plném rozsahu za případné sankce uložené orgány státní správy či samosprávy.

5) Nájemce se zavazuje i po skončení nájmu podle této smlouvy zaplatit pronajímateli dlužné nájemné, poplatky za služby nebo jiné platby, na něž vznikne pronajímateli nárok podle této smlouvy.

6) Pronajímatel je oprávněn jednostranně zvýšit nájemné po každém roce nájemního poměru o částku, která odpovídá průměrné meziroční míře inflace oficiálně vyhlášené Českým statistickým úřadem (ČSÚ) za předchozí kalendářní rok. První možné zvýšení nájemného je ode dne 1. ledna kalendářního roku následujícího po uzavření této smlouvy. Protože průměrná meziroční míra inflace v daném kalendářním roku je ČSÚ vyhlašována nejdříve v lednu roku následujícího, bude rozdíl na nájemném za období, kdy navýšení nebylo známo, doúčtováno nájemci spolu s další nejbližší úhradou nájemného.

7) Pro případ prodlení s úhradou jakéhokoliv peněžitého plnění z této smlouvy je sjednán úrok z prodlení ve výši 0,1 % z dlužné částky za každý den prodlení. Nárok na náhradu škody zůstává sjednaným úrokem z prodlení nedotčen.

8) Nájemce bere na vědomí, že k veškerým pohledávkám pronajímatele z této smlouvy, jak již existujícím, tak do budoucna vzniklým, bez ohledu na to, zda budou či nebudou vyúčtovány daňovým dokladem (fakturou), je nebo bude zřízeno zástavní právo ve prospěch obchodní korporace xxxxxxxxxx. Tyto pohledávky nájemce splní výhradně jejich úhradou na bankovní účet č. xxxxxxxxxx (jak je uveden v čl. IV. odst. 3) této smlouvy) , případně na jiný bankovní účet určený k tomuto účelu xxxxxxxxxx.

**Čl. V.**

**PENĚŽITÁ JISTOTA**

Peněžitá kauce není sjednána.

**Čl. VI.**

**PRÁVA A POVINNOSTI SMLUVNÍCH STRAN**

1) Pronajímatel je zejména povinen:

 a) umožnit nájemci užívání předmětu nájmu v souladu s touto smlouvou;

 b) udržovat předmět nájmu v takovém stavu, aby nebyl znemožněn nájemci výkon práv vyplývajících z této smlouvy;

 c) provádět opravy předmětu nájmu přesahující rámec běžné údržby;

 d) zajistit poskytování sjednaných služeb;

 e) umožnit nájemci na vstupu do předmětu nájmu v souladu s živnostenským zákonem umístění označení jeho firmy a dalšího zákonem stanovených informací (takové označení je však nájemce povinen udržovat svým nákladem v řádném stavu a po skončení nájmu ho odstranit).

2) Nájemce je zejména povinen:

 a) užívat předmět nájmu v souladu s touto smlouvou, udržovat pořádek v předmětu nájmu a v jeho okolí a počínat si tak, aby předcházel škodám na předmětu nájmu,

 b) provádět na své náklady běžnou údržbu a opravy předmětu nájmu (pro účely této smlouvy se běžnou údržbou a opravami rozumí zejména drobné opravy a běžná údržba, jejichž cena nepřesáhne částku 5.000,- Kč bez DPH v každém jednotlivém případě, a dále bez ohledu na cenu: úklid předmětu nájmu, opravy skleněných výplní, opravy a údržba veškerých změn předmětu nájmu provedených nájemcem a věcí vnesených do předmětu nájmu nájemcem);

 c) písemně oznámit bez zbytečného odkladu pronajímateli potřebu těch oprav předmětu nájmu, které má provést pronajímatel a umožnit mu jejich provedení, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla;

 d) vyklidit po skončení nájemního vztahu předmět nájmu a předat jej pronajímateli a ke dni skončení nájemního vztahu odhlásit svou provozovnu v předmětu nájmu u příslušného živnostenského úřadu;

 e) dodržovat předpisy o bezpečnosti a ochraně zdraví při práci, protipožární předpisy a předpisy o ochraně životního prostředí a veškeré další obecně závazné předpisy regulující činnost nájemce v předmětu nájmu;

 f) uzavřít pojištění proti škodám způsobených jeho provozní činností třetím osobám, a to nejméně na pojistné plnění v hodnotě předmětu nájmu;

 g) umožnit pronajímateli nebo osobě jím písemně pověřené, po upozornění doručeném nájemci alespoň jeden pracovní den předem, vstup v obvyklou pracovní dobu do předmětu nájmu za účelem jeho oprav a kontroly jeho stavu, zejména elektrozařízení, vodoinstalace, topení, užívání vnitřních technologických zařízení apod. (využití tohoto práva pronajímatelem nesmí nájemce zatěžovat nad míru nezbytně nutnou k provedení shora uvedených úkonů; pronajímatel nebo jím zmocněný zástupce je oprávněn vstoupit do předmětu nájmu v ojedinělých případech i mimo výše stanovenou dobu bez doprovodu nájemce, vyžaduje-li to náhle vzniklý havarijní stav či jiná podobná skutečnost);

 h) provádět úpravy předmětu nájmu pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele a na svůj náklad s tím, že pokud nebude v jednotlivém případě dohodnuto jinak, je povinen při skončení nájmu předmět nájmu uvést do původního stavu.

3) Pokud potřebuje nájemce ke své činnosti v předmětu nájmu jakékoliv povolení či souhlasy orgánů státní správy, samosprávy nebo jiných subjektů, je povinen si je zajistit sám a na své náklady.

 Instalaci reklamních cedulí, štítů či vývěsek na budovu, v níž se nachází předmět nájmu, je oprávněn provést nájemce jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele (jím musí být schválena i podoba a velikost takového zařízení).
Je-li k instalaci třeba povolení či souhlasu orgánů státní správy nebo samosprávy, je povinen si je zajistit nájemce předem, sám a na své náklady.

 Pronajímatel se zavazuje poskytnout nájemci k úkonům uvedeným v tomto odstavci nezbytnou součinnost.

4) Nájemce je oprávněn předmět nájmu (i jen částečně) přenechat dále do podnájmu třetí osobě jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Je-li takový souhlas dán, pak nájemce plně odpovídá za plnění povinností podnájemce tak, jako by je měl plnit on sám.

5) Při uzavření této smlouvy byl nájemce seznámen pronajímatelem s energetickou náročností předmětu nájmu předáním průkazu energetické náročnosti budovy, vypracovaného dle zákona č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií, ve znění pozdějších předpisů.

**Čl. VII.**

**ZÁVĚREČNÉ USTANOVENÍ**

1) Smlouva může být měněna pouze písemnými oboustranně odsouhlasenými dodatky. Vztahy touto smlouvou neupravené se řídí zákonem č. 89/2012 Sb., občanským zákoníkem v platném znění a dalšími obecně závaznými předpisy.

2) Smlouva je platná a účinná dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami a je vyhotovena ve dvou rovnocenných stejnopisech, z nichž každá ze smluvních stran obdrží po jednom. Smluvní strany prohlašují, že se seznámily s obsahem této smlouvy, který je dostatečně určitý a srozumitelný a že s tímto obsahem souhlasí. Účastníci shodně prohlašují, že tato smlouva obsahuje jejich veškerá, i předsmluvní, ujednání týkající se předmětu smlouvy, účelu smlouvy, jakož i veškerých smluvních podmínek. Smluvní strany uzavírají tuto smlouvu na základě své vážné a svobodné vůle a na důkaz toho připojují své vlastnoruční podpisy.

3) Účastníci touto smlouvou ruší a zcela nahrazují veškerá předchozí ujednání týkající se užívání předmětu nájmu nájemcem.

4) Nedílnou součástí smlouvy jsou tyto přílohy:

příloha č. 1 – Evidenční list

příloha č. 2 – Schematický nákres

příloha č. 3 – Platební kalendář

V …………………………………. dne ………………………………………

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

pronajímatel nájemce