

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. Manželé

JUDr. Ota Kmoch

nar. [REDACTED] 1951, bytem [REDACTED] Milevsko

a

PhMr. Zdeňka Kmochová

nar. [REDACTED] 1953, bytem [REDACTED] Milevsko

(66/100)

a

Poliklinika Milevsko, spol. s r.o.

se sídlem Milevsko, Jeřábkova ulice 158, okres Písek, PSČ 399 01

jejímž jménem jedná Ing. Luboš Mráz, jednatel

IČ: 60875470

DIČ: CZ60875470

zapsaná v OR vedeného Krajským soudem v Českých Budějovicích, v oddílu C, č. vložky 4161

bankovní spojení: Česká spořitelna a.s., pobočka Milevsko

číslo účtu: [REDACTED]

(44/100)

(dále jen: „pronajímatelé“)

a

2. Všeobecná zdravotní pojišťovna České republiky

se sídlem Orlická 4/2020, 130 00 Praha 3

zastoupená [REDACTED], ředitelkou Regionální pobočky Plzeň, pobočky pro Jihočeský, Karlovarský a Plzeňský kraj, VZP ČR

IČ: 41197518

DIČ: CZ41197518

bankovní spojení: GE Money Bank, a. s., pobočka Plzeň

číslo účtu: [REDACTED]

(dále jen: „nájemce“)

II. Předmět nájmu

1. Pronajímatelé prohlašují, že jsou vlastníky nemovitosti, tj. budovy číslo popisné 150 v obci Milevsko, v ulici Za Krejcárkem, stojící na pozemku parc. č. 2091, zapsané na listu vlastnictví č. 4661, pro obec a katastrální území Milevsko, u Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Písek.
2. Pronajímatelé přenechávají nájemci ve výše uvedené nemovitosti do nájmu nebytové prostory v mezipatře mezi prvním a druhým nadzemním podlažím o celkové výměře 45,03 m², z nichž 27,36 m² tvoří klientská hala, 11,07 m² čekárna, 3,75 m² sklad a 2,85 m² zádveří. Členění nebytových prostor a jejich půdorys je obsažen v nákresu, který je nedílnou součástí této smlouvy (Příloha č. 1).

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. Pronajímatelé prohlašují, že pronajímané prostory jsou způsobilé k provozování činnosti nájemce.

III. Účel nájmu

Předmět nájmu se pronajímá jako kanceláře pro účely provádění veřejného zdravotního pojištění a dalších činností souvisejících s provozem Všeobecné zdravotní pojišťovny České republiky. Případná změna využití musí být schválena pronajímateli, kteří se musí vyjádřit do 14 dnů po předložení písemného požadavku nájemcem.

IV. Doba pronájmu a výpovědní lhůta

1. Nájemní vztah se uzavírá na dobu neurčitou s účinností od 1. 6. 2013.
2. Nájemní vztah lze ukončit dohodou či výpovědí kterékoli ze smluvních stran. Výpovědní lhůta činí 3 měsíce a počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena druhé smluvní straně.

V. Výše nájemného

1. Nájemné se stanoví dohodou podle zák. č. 526/1990 Sb., o cenách, ve znění pozdějších předpisů a činí měsíčně **4 137,- Kč** (slovy: čtyři tisíce sto třicet sedm korun českých). Dle §56, odst. 3., zák. č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů, nebude k nájemnému účtována daň z přidané hodnoty.
2. Pronajímatelé jsou oprávněni zvýšit nájemné vždy k 1. červenci příslušného kalendářního roku o míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen vyhlášenou Českým statistickým úřadem za předchozí kalendářní rok. Novou výši nájemného se pronajímatelé zavazují nájemci sdělit písemně nejpozději 14 dnů předem.

VI. Služby spojené s užíváním předmětu nájmu

1. V nájemném nejsou zahrnuty náklady na služby související s užíváním předmětu nájmu, tj. za teplo, elektrickou energii, vodu a stočné.
2. Za poskytování služeb souvisejících s užíváním předmětu nájmu uvedených v odst. 1 tohoto článku bude nájemce hradit pronajímatelům měsíční paušální částku ve výši **3 000,- Kč** (slovy: tři tisíce korun českých) včetně DPH. Z této částky činí teplo **2 050,- Kč** (slovy: dva tisíce padesát korun českých), elektrická energie **650,- Kč** (slovy: šest set padesát korun českých), voda **155,- Kč** (slovy: jedno sto padesát pět korun českých) a stočné **145,- Kč** (slovy: jedno sto čtyřicet pět korun českých).
3. Pronajímatelé jsou oprávněni upravit ceny za služby uvedené v odst. 2 tohoto článku pouze písemným dodatkem k nájemní smlouvě podepsaným oběma smluvními stranami. Tato úprava však může nastat nejdříve k 1. 7. 2014.
4. Úklid pronajatých prostor si zajišťuje nájemce sám na základě samostatné smlouvy.

VII. Platební podmínky

1. Dle dohody pronajímatelů bude nájemné a paušální částky za služby související s předmětem nájmu nájemcem hrazeno měsíčně na číslo účtu Polikliniky Milevsko spol. s r.o., uvedené v záhlaví této smlouvy. Platba bude uskutečněna vždy na základě faktury (daňového dokladu) se splatností 30 dnů od jejího doručení na adresu Všeobecná zdravotní pojišťovna České republiky, Regionální pobočka Plzeň, pobočka pro Jihočeský, Karlovarský a Plzeňský kraj, Sady 5. května 39, 306 30 Plzeň. Nájemce obdrží originál faktury s jednou kopií. Každá faktura musí splňovat náležitosti stanovené obecně závaznými právními předpisy – zejména zák. č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, zák. č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů, a zák. č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, ve znění pozdějších předpisů. Nájemce je oprávněn před uplynutím lhůty splatnosti vrátit bez proplacení fakturu, která nebude obsahovat výše uvedené náležitosti nebo bude mít jiné vady v obsahu podle této smlouvy či příslušných právních předpisů. Ve vrácené faktuře musí být vyznačen důvod jejího vrácení. Pronajímatelé jsou povinni podle povahy nesprávnosti fakturu opravit anebo nově vyhotovit. Oprávněným vrácením faktury přestává běžet původní lhůta splatnosti. Nová 30denní lhůta splatnosti začne plynout znovu ode dne doručení opravené nebo nově vyhotovené faktury.
2. V případě prodloužení nájmu s úhradou nájemného a služeb souvisejících s předmětem nájmu mohou pronajímatelé vyúčtovat nájemci úrok z prodloužení, jehož výše bude stanovena podle nařízení vlády č. 142/1994 Sb., kterým se stanoví výše úroků z prodloužení a poplatku z prodloužení podle občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů. Nájemce je povinen tuto sankci uhradit.

VIII. Práva a povinnosti účastníků smlouvy

1. Pronajímatelé:

- a) jsou povinni nebytové prostory vlastním nákladem udržovat ve stavu způsobilém ke smlouvenému užívání; za tímto účelem jsou pronajímatelé oprávněni za přítomnosti nájemce nebo jeho zástupce vstoupit do předmětu nájmu v běžných provozních hodinách,
- b) jsou povinni provádět případné opravy nebytových prostor, případně budovy, v níž jsou tyto nebytové prostory umístěny, s maximálním ohledem na provozní dobu nájemce tak, aby byl minimálně omezen přístup klientů nájemce do pronajatých nebytových prostor,
- c) jsou povinni v dostatečném časovém předstihu (minimálně 14 kalendářních dnů) informovat nájemce o všech plánovaných opravách nebytových prostor, případně budovy, v níž jsou tyto nebytové prostory umístěny a jejichž provádění může mít vliv na nerušené užívání předmětu nájmu,
- d) se zavazují zabezpečovat řádné plnění služeb, jejichž poskytování je s užíváním nebytového prostoru spojeno, především předepsaných prohlídek, kontrol, a revizí technologických zařízení. Doklady o provedených kontrolách, prohlídkách a revizích pronajímatelé předloží na vyžádání nájemci.
- e) se zavazují, že nájemci umožní po celou dobu trvání nájmu nerušený a bezplatný přístup pro jeho zaměstnance, jiné oprávněné osoby a zákazníky,
- f) jsou povinni vybavit předmět nájmu potřebným počtem a druhy ručních hasicích přístrojů a zajišťovat jejich odborné prohlídky a revize.

2. Nájemce:

- a) je oprávněn využívat předmět nájmu v souladu s platnými právními předpisy, touto smlouvou a svým předmětem činnosti 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., kterým se provádějí některá ustanovení občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů,
- d) bez zbytečného odkladu oznámit pronajímatelům potřebu oprav, které mají pronajímatelé provádět a umožnit jim provedení těchto i jiných nezbytných oprav,
- e) změny v nebytových prostorech, včetně změn vnitřního vybavení, které patří pronajímatelům, je nájemce oprávněn provádět pouze po předchozím písemném souhlasu pronajímatelů.
- f) může přenechat nebytové prostory nebo jejich část do podnájmu třetí osobě na dobu určitou jen na základě předchozího písemného souhlasu pronajímatelů,
- g) je povinen umožnit pronajímatelům na jeho požádání přístup do pronajímaných prostor za účelem kontroly stavu těchto prostor,
- h) je povinen řídit se provozním a domovním řádem budovy, ve které se předmět nájmu nachází,
- i) je povinen po skončení nájmu předat předmět nájmu pronajímatelům 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 pronajímatelů, a to nejpozději do 5 pracovních dnů po skončení nájmu. O stavu předání a převzetí předmětu nájmu bude smluvními stranami sepsán předávací protokol.
- j) je oprávněn umístit na budovu, jejíž nebytové prostory jsou předmětem nájmu, své firemní označení, včetně informačních tabulí.

IX.

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. Pronajímatelé neodpovídají za odcizení jakéhokoliv majetku nájemce umístěného v předmětu nájmu ani neodpovídají za jiné škody, které by nájemci, jeho pracovníkům, nebo obchodním partnerům, vznikly v souvislosti s užíváním předmětu nájmu, s výjimkou případů, prokazatelně zaviněných pronajímateli nebo způsobených stavem budovy či movitého majetku ve vlastnictví pronajímatelů.
3. Nájemce odpovídá pronajímatelům za veškeré škody, které vzniknou z povahy jeho činností nebo provozu jak na objektu jako celku, tak v užívaných nebytových prostorách.

X.

Závěrečná ujednání

1. Smluvní strany se dále dohodly, že jejich vzájemná práva a povinnosti založená nájemní smlouvou reg. č. NS 2/92 uzavřenou dne 29. 9. 1992, jejímž předmětem byl pronájem kanceláří v předmětné

budově v obci Milevsko, nabytím účinností této nájemní smlouvy zanikají a jsou v plném rozsahu nahrazena právy a povinnostmi podle této smlouvy. K vzájemnému vypořádání veškerých finančních závazků plynoucích z dosavadního nájemního vztahu dojde nejpozději do 30 dnů ode dne účinnosti této smlouvy.

2. Pokud není v této smlouvě ujednáno jinak, řídí se právní vztahy účastníků obecně závaznými předpisy, zejména zákonem č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů a zákonem č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění pozdějších předpisů.
3. Smluvní strany se shodly na tom, že se nájemce bude v záležitostech plnění této smlouvy primárně obracet na Polikliniku Milevsko, spol. s r. o.
4. Smluvní strany se dohodly, že veškerá korespondence mezi nimi bude probíhat buď osobním doručením proti potvrzení o přijetí, nebo zasílána doporučenou poštou, nebo prostřednictvím datových schránek. Korespondence platí jako doručená druhé smluvní straně (jakožto příjemci) následovně: a) při osobním doručení: okamžikem převzetí příjemcem, b) při zaslání doporučeného dopisu: třetí den po převzetí dopisu poštou, jestliže byla nájemci zaslána na adresu: Všeobecná zdravotní pojišťovna České republiky, Regionální pobočka Plzeň, pobočka pro Jihočeský, Karlovarský a Plzeňský kraj, Sady 5. Května 59, 306 30 Plzeň a pronajímatelům na korespondenční adresy uvedené v záhlaví této nájemní smlouvy, c) doručením do datové schránky druhé smluvní strany v souladu se zák. č. 300/2008 Sb., o elektronických úkonech a autorizované konverzi dokumentů, ve znění pozdějších předpisů.
5. Tato smlouva může být měněna pouze formou písemných, vzestupně číslovaných dodatků.
6. Tato smlouva je vyhotovena v šesti stejnopisech s platností originálu, z nichž nájemce obdrží tři a každý z pronajímatelů po jednom vyhotovení. Její nedílnou součástí je Příloha č. 1.
7. 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 Milevsku dne

Pronajímatelé:


.....
JUDr. Ota Kmoch

.....
PhMr. Zdeňka Kmochová

.....
Ing. Luboš Mráz
jednatel Polikliniky Milevsko, spol. s r. o.

V Plzni dne

Nájemce:

.....

ředitelka Regionální pobočky Plzeň,
pobočky pro Jihočeský, Karlovarský
a Plzeňský kraj, VZP ČR