SMLOUVA O NÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTOR SLOUŽÍCÍCH PODNIKÁNÍ

**uzavřená níže uvedeného dne, měsíce a roku, dle ustanovení § 2201 a násl. (zejména § 2302 a násl) zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, (v textu dále jen „OZ“), mezi níže specifikovanými účastníky, dle vlastního prohlášení k právnímu jednání svéprávnými**

**(dále jen v textu „Smlouva“):**

1. **Vifina Delta s.r.o.**

se sídlem: Masná 188/5A, Brno

zastoupena: xxxxxxxxx

zapsána v OR vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl C vložka 95637

IČO: 05485851

DIČ: CZ05485851

bankovní spojení: xxxxxxxxx

číslo účtu: xxxxxxxxx

(dále jen „**Pronajímatel**“)

**A**

1. **RBP, zdravotní pojišťovna**

se sídlem: Michálkovická 967/108, Slezská Ostrava, 710 00 Ostrava

zastoupena: Ing. Antonín Klimša, MBA, výkonný ředitel

IČO: 47673036
DIČ: CZ47673036

bankovní spojení: xxxxxxxxx

číslo účtu: xxxxxxxxx

(dále jen „**Nájemce**“)

dále společně Pronajímatel a nájemce jako „Smluvní strany“

***t a k t o :***

***I.***

***Úvodní ustanovení a vlastnictví***

1. Pronajímatel je vlastníkem nemovitostí zapsaných na LV č. 3331 pro obec Nový Jičín a katastrální území Nový Jičín - Horní Předměstí u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrálního pracoviště Nový Jičín, a tam označených jako:
* **pozemek par. č. st. 1807**, zastavěná plocha a nádvoří, jehož **součástí je budova č.p. 1849** (část obce Nový Jičín), obč. vyb.,
* **pozemek par. č. st. 1808**, zastavěná plocha a nádvoří, jehož **součástí je budova bez č.p./č.e**., garáž,
* **pozemek par. č. st. 1810**, zastavěná plocha a nádvoří, jehož **součástí je budova bez č.p./č.e.**, jiná stavba,
* **pozemek par. č. 90**, ostatní plocha, manipulační plocha,

Vše známé jako obchodní centrum Javor Nový Jičín

Nemovitosti se nachází na adrese Gen. Hlaďo 1849/25, Nový Jičín.

Dále v textu jen „**Budova**“ nebo „**Dům**“.

1. Pronajímatel za podmínek sjednaných touto smlouvou pronajímá nájemci níže specifikovaný předmět nájmu k dále sjednanému účelu a nájemce si tímto pronajímá od pronajímatele předmět nájmu a zavazuje se platit sjednané nájemné.

***II.***

***Oprávnění nájemce***

1. Nájemce je osobou, obchodní společností vzniklou a existující podle právního řádu ČR, která si tímto pronajímá od pronajímatele předmět nájmu a zavazuje se platit sjednané nájemné, servisní poplatek, marketingový poplatek a cenu služeb, zálohy na ně a jejich doplatky, v provozní době Budovy, která je stanovena denně v rozmezí od 08.00 hod do 20.00 hod (vyjma dnů zákonem stanovených) provozovat předmět nájmu, dodržovat Provozní řád a dodržovat povinnosti stanovené touto Smlouvou.

***III.***

***Předmět nájmu***

1. Předmětem nájmu dle této smlouvy je nájem nebytových prostor situovaných ve 1.NP budovy specifikované v článku I. této smlouvy, a to:

- Prostor č. 105, o výměře 70 m2 plochy

dále v textu jen **„předmět nájmu.“**

1. Nájemce je v souvislosti s nájmem předmětu nájmu oprávněn užívat tyto společné a další prostory:
	* vstupy do budovy,
	* prostor pro ukládání komunálního odpadu,
	* eskalátory, výtahy
	* společné prostory a chodby

***IV.***

***Účel nájmu***

1. Předmět nájmu je nájemce oprávněn užívat k provozování své podnikatelské činnosti, a to Provádění veřejného zdravotního pojištění pro své pojištěnce a zprostředkování dalšího smluvního pojištění a připojištění sjednaného zejména v návaznosti na pojištění výloh zdravotních služeb přesahující rozsah služeb hrazených z veřejného zdravotního pojištění v souladu s platnými právními předpisy. Změna účelu nájmu je možná pouze s písemným souhlasem Pronajímatele. Nájemce bere na vědomí, že Pronajímatel souhlas neudělí, pokud by nový účel byl konkurenčním, k již účelu provozovanému v budově jiným nájemcem.
2. Nájemce prohlašuje, že si předmět nájmu prohlédl, seznámil se s jeho stavem a na základě toho shledal předmět nájmu způsobilý ke smluvenému účelu nájmu, v tomto stavu jej přijímá a zavazuje se, že nebude nárokovat na pronajímateli úhradu případných investic, které vloží do předmětu nájmu.
3. Pronajímatel předává nájemci současně s uzavřením Smlouvy předmět nájmu ve sjednaném stavu dle přílohy č.3.
4. Případné další interiérové úpravy (po předchozím písemném souhlasu ze strany pronajímatele) a vybavení provozovny si zajistí nájemce dle svých potřeb a požadavků v souladu s ustanovením článku VII. níže sám na vlastní náklady. Budou-li však úpravy spočívat ve vybudování příček v předmětu nájmu, je nájemce povinen po skončení nájmu tyto odstranit a místo uvést do původního stavu, nedohodnou-li se smluvní strany jinak. Neučiní-li tak, je povinen pronajímateli uhradit veškeré náklady, které budou v souvislosti se splněním této povinnosti vynaloženy.

***V.***

***Podnájem***

1. Smluvní strany se dohodly, že jakýkoli podnájem či jakékoli jiné užívání je možné pouze s předchozím písemným souhlasem Pronajímatele.
2. Důsledky porušení tohoto ujednání mají následky stanovené v § 2215 odst. 2 OZ s možností výpovědí nájmu pronajímatelem bez výpovědní doby.

***VI.***

***Nájemné***

1. Smluvní strany se dohodly na nájemném takto:

**Základní nájemné je sjednáno:**

Nájemné za nebytové prostory podle článku 3, odst. 1. této smlouvy činí částku: xxxxxxxxx **Kč**

(xxxxxxxxx korun českých) **měsíčně plus příslušná (zákonem stanovená) sazba DPH.**

1. Mimo nájemného se Nájemce zavazuje dále Pronajímateli platit:
* **Servisní poplatek za společné prostory budovy**: Servisní poplatek za společné prostory činí částku xxxxxxxxx **Kč** (slovy: xxxxxxxxx korun českých) **měsíčně plus příslušná (zákonem stanovená) sazba DPH.**
* **Marketingový poplatek** ve výši xxxxxxxxx **Kč** (slovy: xxxxxxxxx korun českých) **měsíčně plus příslušná (zákonem stanovená) sazba DPH**.
* **Služby související s nájmem** - nájemce je povinen zálohově hradit pronajímateli náklady za dodávky elektrické energie, tepelné energie a náklady na vodné a stočné spojené s užíváním Předmětu nájmu, a to dle skutečné spotřeby nájemce v Předmětu nájmu určené samostatnými měřidly, které jsou instalované, nebo dle poměru plochy Předmětu nájmu k celkové ploše všech pronajímaných prostor v Budově. U dodávek uvedených médií a služeb, kde bude možné, aby si je nájemce zajistil na vlastní účet přímo u příslušných dodavatelů, se pronajímatel zavazuje nájemci udělit souhlas k takovým přímým dodávkám a zavazuje se poskytnout nájemci veškerou nezbytnou součinnost. Pokud si nájemce zajistí dodávku elektrické energie, tepelné energie a náklady na vodné a stočné spojené s užíváním Předmětu nájmu samostatně vlastním jménem a na vlastní účet se souhlasem pronajímatele, není povinen nést náklady na dodávky daných médií, ani na ně platit zálohy. Pronajímatel dále poskytuje nájemci místo pro umístění nádob na odpad.

 Záloha na služby související s nájmem tedy činí částku xxxxxxxxx **Kč** (slovy: xxxxxxxxx korun českých) **měsíčně plus příslušná (zákonem stanovená) sazba DPH**

Skutečné náklady podle spotřeby energií vyúčtuje pronajímatel nájemci každoročně po obdržení vyúčtování skutečných spotřeb od všech dodavatelů energií, nejpozději do 15.5. následujícího roku, dle stavu samostatných měřidel nebo dle poměru plochy Předmětu nájmu k celkové ploše všech pronajímaných prostor v Budově. Ve lhůtě do 30-ti kalendářních dnů bude provedeno vyrovnání případných nedoplatků a přeplatků.

1. Nájemné, servisní poplatek, marketingový poplatek a zálohy na služby související s nájmem budou hrazeny **měsíčně** vždy do 15.-tého dne příslušného měsíce. Platby budou prováděny na bankovní účet pronajímatele,a to na základě daňového dokladu s DUZP k 1. dni daného kalendářního měsíce.
2. Nájemné a další platby jsou považovány za zaplacené připsáním příslušné částky na účet pronajímatele.
3. Pronajímatel je oprávněn každoročně, počínaje 01. 01. 2024, zvýšit sjednané nájemné, servisní a marketingový poplatek, a to o roční míru inflace české koruny, vyhlášené Statistickým úřadem ČR za uplynulý kalendářní rok (popř. jinou institucí, která převezme plnění ČSÚ). Zvýšení bude provedeno tak, že po vyhlášení míry inflace bude zpětně k 1. lednu příslušného roku ze strany pronajímatele oznámena nová výše nájemného na příslušný kalendářní rok. Pokud vznikne nedoplatek za příslušné již uplynulé měsíce příslušného roku, sjednává se, že tento nedoplatek bude splatný v termínu splatnosti nájemného za nejbližší období.
4. Pronajímatel je oprávněn zvýšit servisní poplatek během trvání smlouvy, pokud dojde ze strany dodavatelů služeb k neočekávanému navýšení cen za dodávky v souvislosti s vnějšími vlivy (válka, krize, nedostatek komodit a jiné).

***VII.***

***Úpravy předmětu nájmu nájemcem***

1. Nájemce je oprávněn po obdržení písemného souhlasu pronajímatele v případě potřeby provést i prostřednictvím třetí osoby stavební úpravy v předmětu nájmu dle své potřeby, kdy nájemce odpovídá pronajímateli tak, jako by stavební úpravy prováděl sám. Veškeré úkony ve stavebním řízení bude provádět nájemce svým jménem.
2. Úpravy musí být provedeny tak, aby se nedošlo k technickému zhodnocení budovy. V opačném případě souhlas a zmocnění nebudou udělena do doby, dokud nebude uzavřena mezi pronajímatelem a nájemcem dohoda o vypořádání technického zhodnocení budovy.
3. Veškeré písemně předem od pronajímatele schválené stavební úpravy bude nájemce provádět vlastním nákladem a na vlastní riziko s tím, že po skončení nájemního vztahu mu nepřísluší ze strany pronajímatele žádná úhrada, a to ani poměrné části vynaložených nákladů, kdy nájemce je povinen uvést předmět nájmu do původního stavu tak, jak je stanoveno v článku IV., odst. 4. Smlouvy, pokud se strany nedohodnou jinak. Ustanovení § 2220 odst. 1 OZ o vyrovnání podle míry zhodnocení se tak nepoužije.
4. V případě, že nájemce bude chtít budovu, v níž se nachází předmět nájmu opatřit štíty, vyžádá si od pronajímatele předchozí písemný souhlas. Umístění štítů je přípustné pouze na místě určené pronajímatelem a po schválení příslušným správním orgánem je-li tento souhlas nezbytný. Ustanovení o udělení souhlasu pronajímatel fikcí dle § 2305 OZ se nepoužije V případě skončení nájemního poměru je nájemce povinen vlastním nákladem veškeré štíty či jiná tato zařízení odstranit a místo uvést do původního stavu.
5. V případě, že nájemce bude zamýšlet úpravy v předmětu nájmu, které budou spočívat v zásahu do zdí v předmětu nájmu (např. vrtáním, sekáním, řezáním apod.), je nájemce povinen tuto skutečnost oznámit pronajímateli. Úpravy budou provedeny v součinnosti s pronajímatelem tak, aby eventuelně nedošlo k poškození rozvodů vody, plynu, kanalizace nebo el. energie.

***VIII.***

***Jistota***

1. Smluvní strany se dohodly, že po celou dobu trvání této smlouvy uloží nájemce u pronajímatele jistotu ve výši xxxxxxxxx **Kč** (slovy: sto xxxxxxxxx korun českých), odpovídající tříměsíčnímu nájemnému a dalších plateb vč. DPH do 14 dnů od podpisu této smlouvy.
2. Pronajímatel je oprávněn použít jakoukoliv částku z jistoty na úhradu nezaplacených splatných peněžitých povinností nájemce plynoucích z této Smlouvy a jednostranným prohlášením v souladu s ustanovením § 1982 OZ provést započtení. Pokud pronajímatel kdykoliv oprávněně uplatní své právo na využití prostředků jistoty, nájemce je povinen jistotu doplnit do plné výše do jednoho měsíce ode dne, kdy byla jistota (resp. její část) použita. Nebude-li jistota doplněna ani na písemnou výzvu pronajímatele ve lhůtě ve výzvě uvedené, je pronajímatel oprávněn nájem vypovědět v souladu s ustanovením § 2228 OZ bez výpovědní doby.
3. Složená jistota bude nájemci pronajímatelem vyúčtována a vrácena bezprostředně poté, co dojde ke skončení nájemního vztahu dle ustanovení této smlouvy a předmět nájmu bude protokolárně předán pronajímateli, a to ve lhůtě 15 dnů od tohoto předání.
4. Smluvní strany sjednávají, že náklady spojené s vedením účtu, na kterém bude jistina uložena, nese pronajímatel. Naproti tomu nájemce souhlasí s tím, že složené peněžní prostředky nebudou za dobu od jejich složení na účet pronajímatele až do jejich vrácení nájemci úročeny a práva na placení úroků se vzdává. Ustanovení § 2254 odst. 2 OZ se nepoužije.

***IX.***

***Doba nájmu***

1. Nájem podle této smlouvy se uzavírá na dobu určitou 5 let, a to s platností **ode dne předání prostor (předmětu nájmu) pronajímatelem nájemci,** s opčním právem na jedenkrát pět (5) let dle následujícího odstavce. Prostory budou Nájemcem využívány od 01.06.2023.
2. Po uplynutí doby uvedené v odstavci 1 této části Smlouvy se smluvní strany dohodly, že v případě, že nájemce projeví nejpozději do 6 měsíců před uplynutím nájemního vztahu souhlas s prodloužením nájemního vztahu, prodlužuje se nájemní vztah o dalších pět (5) let za nově dohodnutých podmínek. Takové sdělení – „oznámení o prodloužením nájemního vztahu“ - musí být učiněno písemně.
3. Nájemce může vypovědět tuto Smlouvu výlučně z následujících důvodů:

### Nájemce ztratí způsobilost k provozování činnosti, pro kterou si prostory najal; nebo

### Pronajímatel porušuje hrubým způsobem své povinnosti vyplývající z této smlouvy;

* a pronajímatel neprovede nápravu závadného stavu ani přes písemnou výzvu nájemce, v dodatečné lhůtě poskytnuté nájemcem pronajímateli ke splnění povinnosti, která nesmí být kratší než 60 dnů; za hrubé porušení smlouvy se nepovažuje zásahy vyšší moci a dále se za hrubé porušení nepovažují případná porušení převzatých závazků přímo ve smlouvě vyviněná s odkazem na toto ustanovení, nebo
* předmět nájmu se stane ze zavinění pronajímatele nezpůsobilý ke smluvenému užívání.
1. Pronajímatel může vypovědět tuto smlouvu výlučně za následujících podmínek:

### Nájemce užívá prostory v hrubém rozporu se smlouvou

### Nájemce je o více než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného nebo úhrady za služby, jejichž poskytování je spojeno s nájmem; nebo

### Nájemce přenechá prostory nebo jeho část do podnájmu bez souhlasu Pronajímatele;

* a nájemce neprovede nápravu závadného stavu nebo neukončí závadný stav ani přes písemnou výzvu pronajímatele, v dodatečné lhůtě poskytnuté pronajímatelem nájemci ke splnění povinnosti, která nesmí být kratší než 60 dnů.
1. Výpovědní doba podle této smlouvy činí 3 měsíce a počíná běžet první den měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byla výpověď doručena druhé smluvní straně.
2. Proti výpovědi nejsou námitky přípustné. Ustanovení § 2314 OZ se nepoužije.
3. V případě skončení nájmu nemá nájemce právo na náhradu za ztrátu zákaznické základny.
4. Nájem podle této smlouvy může být také ukončen dohodou smluvních stran.
5. Smluvní strany se dohodly, že v případě ukončení nájmu v jiném termínu, než je uvedeno v bodě 1. tohoto článku IX, Nájemce uhradí prokazatelné investiční náklady vydané Pronajímatelem na provedení stavebních úprav dle požadavku Nájemce.

***X.***

***Služby***

1. Servisní poplatek za společné prostory obsahuje:
	* spotřebu tepla, el. energie a opravy elektroinstalací ve společných prostorách

(zejména garáže, spol. schodiště, výtahy, chodby, vstupy, sociální zařízení pro veřejnost apod.)

* + úklid společných prostor domu, venkovních prostor kolem domu,
	+ deratizace společných prostor,
	+ údržbu požární techniky ve společných prostorách domu,
	+ opravu, údržbu, revize a provoz výtahů, eskalátorů a travelátorů, požárního zabezpečení, SHZ , VZT a dalších technologických celků domu,
	+ čistění fasády domu a vnější strany oken domu,
	+ pojištěni domu proti živelním pohromám, přerušení provozu a pojištění odpovědnosti za škodu způsobenou třetím osobám,
	+ ostrahu systémem centrálního pultu a bezpečnostní systém domu,
	+ odvoz běžného komunálního odpadu,
	+ administrativní správu domu,
	+ plnění veškerých směrnic a nařízení vydaných příslušnými úřady či povinností stanovených právními předpisy a normami v souvislosti s řádnou údržbou a provozem domu

1. Marketingový poplatek zahrnuje marketing a propagace domu, služby public relations, pravidelná či sezónní výzdoba budovy (zejména vánoční, velikonoční atd.) v maximálním rozsahu celkových ročních výdajů ve výši xxxxxxxxx Kč
2. Služby související s nájmem jsou:
* dodávka el.energie do Předmětu nájmu,
* dodávka tepelné energie do Předmětu nájmu,
* náklady na vodné a stočné spojené s užíváním Předmětu nájmu
1. Pronajímatel si vyhrazuje právo případné změny v osobě správce nemovitosti bez souhlasu nájemce.
2. Pronajímatel má v souladu s ustanovením § 4 zák. č. 67/2013 Sb. právo změnit kdykoliv v průběhu roku měsíční zálohu v míře odpovídající změně ceny služby od dodavatelů nebo z dalších oprávněných důvodů, zejména změny rozsahu nebo kvality služby. Změněná měsíční záloha pak bude nájemcem placena od prvního dne měsíce následujícího po oznámení nové výše zálohy. Účastníci se dohodli, že za řádné dostačující odůvodnění změny výše měsíční zálohy se považuje uvedení skutečnosti, který z dodavatelů přistoupil ke změně cen služeb.

***XI.***

***Související investice nájemce***

* 1. Nájemce při započetí nájemního vztahu nehradí žádné již provedené investice, odstupné či jiné finanční plnění žádné třetí osobě.

***XII.***

***Smluvní pokuty***

1. Jakákoliv dlužná částka bude pokládána za uhrazenou tehdy, kdy bude v plné výši připsána na bankovní účet pronajímatele.
2. Bude-li nájemce v prodlení s placením jakékoli platby dle této smlouvy, je pronajímatel oprávněn požadovat po nájemci mimo zákonných úroků z prodlení dle nařízení vlády č. 351/2013 Sb., či předpisu jej nahrazujícího a dále sjednanou smluvní pokutu, která je dohodou stran sjednána ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý započatý den prodlení.
3. Nevyklidí-li nájemce po ukončení nájmu předmět nájmu včas a řádně, je pronajímatel mimo úhrady běžného nájemného navíc oprávněn požadovat po nájemci smluvní pokutu ve výši xxxxxxxxx Kč za každý započatý měsíc prodlení s předáním vyklizeného předmětu nájmu.
4. Úhradou jakékoli smluvní pokuty dle smlouvy není nárok pronajímatele na náhradu škody nikterak dotčen. Ustanovení § 2050 OZ se nepoužije.

***XIII.***

***Náhrada škody***

1. Nájemce se zavazuje uhradit pronajímateli veškerou prokazatelnou škodu, která vznikne na předmětu nájmu nepřiměřeným opotřebením a porušením povinností nájemce vyplývajících z této smlouvy nebo právních předpisů.
2. Budova jako celek je pojištěna ze strany pronajímatele.
3. Nájemce je povinen sjednat vlastním jménem a na vlastní náklady pojištění provozovny (předmětu nájmu) proti živelným pohromám, pojištění vnitřního vybavení, pojištění skel proti rozbití a proti vandalismu, pojištění vybavení prostor předmětu nájmu (nábytek, zásoby apod.), a pojištění odpovědnosti za škodu způsobenou třetím osobám svojí činností, popř. opomenutím.

***XIV.***

***Informační povinnost***

1. Účastníci této smlouvy jsou povinni vzájemně se neprodleně písemně informovat o změnách skutečností týkajících se jich samotných, předmětu nájmu a dalších skutečností souvisejících s nájmem. Zejména pak je nezbytné oznamovat změny ve vztahu k registraci plátce daně z přidané hodnoty.
2. Veškeré úkony vyplývající z této smlouvy musí být činěny písemnou formou.

***XV.***

***Vyklizení prostor po skončení nájmu***

1. Nájemce je povinen předat pronajímateli předmět nájmu vyklizený a uvedený do původního stavu s přihlédnutím na běžné opotřebení nejpozději v poslední den výpovědní doby, nebo v den, který byl sjednán jako den ukončení této smlouvy. Ustanovení § 2225 odst. 2 se použije přiměřeně tak, aby nedošlo k znehodnocení pronajatých prostor. Za původní stav je považován stav při původním předání.
2. O předání a převzetí předmětu nájmu sepíší smluvní strany písemný protokol.
3. Před předáním bude předmět nájmu uveden do původního stavu ke dni předání při započetí nájmu, nebude-li mezi smluvními stranami sjednáno jinak.
4. Pokud nájemce předmět nájmu po skončení nájmu nevyklidí, není pronajímatel povinen nadále poskytovat nájemci služby spojené s nájmem. Pronajímatel je současně oprávněn odpojit dodávku energií do předmětu nájmu a tím jeho užívání nájemci znemožnit, s čímž nájemce bez výhrad souhlasí.
5. Smluvní strany se výslovně dohodly, že pokud nedojde ze strany nájemce k předání a vyklizení v sjednané lhůtě, je pronajímatel zároveň oprávněn zajistit vyklizení a vystěhování předmětu nájmu sám na náklady nájemce, přičemž za tím účelem uděluje nájemce pronajímateli výslovný a neodvolatelný souhlas k tomu, aby pronajímatel:
	* vstoupil do předmětu nájmu (po předchozím otevření vstupních dveří za případného použití dostupných technických prostředků a pomůcek) a
	* věci nájemce či jiných osob nacházející se v předmětu nájmu vhodným způsobem uložil na jiném místě, a
	* vyměnil na předmětu nájmu zámek a znemožnil nájemci či dalším osobám vstup do předmětu nájmu,

přičemž vyklizení a vystěhování předmětu nájmu bude provedeno za účasti svědků a současně bude provedena video nebo foto dokumentace.

1. Eventuální úklid a vymalování předmětu nájmu po jejich vyklizení (pokud předmět nájmu nebude předán uklizený a vymalovaný ze strany nájemce) bude proveden na náklady nájemce. Pronajímatel je oprávněn tyto náklady uhradit z nájemcem složené jistoty.

***XVI.***

***Další ujednání***

1. Nájemce je povinen užívat předmět nájmu výhradně k účelu, pro který byl pronajat, a tento udržovat ve stavu způsobilém pro užívání, přičemž drobné opravy a náklady spojené s běžnou údržbou je povinen hradit ze svého.
2. Smluvní strany se dohodly, že pro posouzení, co se rozumí drobnými opravami a běžnou údržbou se budou řídit těmito zásadami:

a) Za drobné opravy se považují opravy nebytového prostoru a jeho vnitřního vybavení, pokud je toto vybavení součástí nebytového prostoru a je ve vlastnictví pronajímatele, a to podle věcného vymezení nebo podle výše nákladu.

b) Podle věcného vymezení se za drobné opravy považují tyto opravy a výměny:

* opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin a výměny prahů a lišt,
* opravy jednotlivých částí oken a dveří a jejich součástí a výměny zámků, kování, klik, rolet a žaluzií,
* výměny elektrických koncových zařízení a rozvodných zařízení, zejména vypínačů, zásuvek, jističů, zvonku, domácích telefonů, zásuvek rozvodů datových sítí, signálů analogového i digitálního televizního vysílání a výměny zdrojů světla v osvětlovacích tělesech,
* opravy uzavíracích armatur na rozvodech vody, výměny sifonů a lapačů tuku,
* opravy indikátorů vytápění a opravy a certifikace vodoměrů teplé a studené vody.

c) Za drobné opravy se dále považují opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsavačů par, digestoří, mísicích baterií, sprch, ohřívačů vody, bidetů, umyvadel, van, výlevek, dřezů, splachovačů, kuchyňských sporáku, pečicích trub, vařičů, infrazářičů, kuchyňských linek, vestavěných a přistavěných skříní. U zařízení pro vytápění se za drobné opravy považují opravy uzavíracích a regulačních armatur a ovládacích termostatů etážového topení.

d) Za drobné opravy se považují rovněž výměny drobných součástí předmětů uvedených v předchozích odstavcích.

e) Podle výše nákladu se za drobné opravy považují další opravy nebytového prostoru a jeho vybavení a výměny součástí jednotlivých předmětů tohoto vybavení, které nejsou uvedeny v odstavcích 2 a 3, jestliže náklad na jednu opravu nepřesáhne částku 10.000 Kč. Náklady na dopravu a jiné náklady spojené s opravou, pokud jsou uvedeny v daňovém dokladu o provedení opravy, se do nákladů na tuto opravu nezapočítávají.

f) Náklady spojené s běžnou údržbou jsou náklady na udržování a čištění nebytového prostoru, které se provádějí obvykle při delším užívání. Jsou jimi zejména pravidelné prohlídky a čištění předmětů uvedených shora (spotřebičů apod.), malování včetně opravy omítek, tapetování a čištění podlah včetně podlahových krytin, obkladů stěn, čištění zanesených odpadu až ke svislým rozvodům a vnitřní nátěry.

g) Bude-li provedení drobných oprav, které dle výše uvedených zásad má provádět na své náklady nájemce, zajišťovat pronajímatel, bude cena za provedené práce, opravy a údržbu nájemci vyúčtována v následujícím období společně s nájemným a zálohou na poskytování služeb, a to v jejich skutečné výši.

1. Nájemce bude dodržovat Provozní řád budovy a dále všechny vyhlášky, ustanovení, zákony, nařízení, pravidla, rozhodnutí a předpisy vydané příslušným orgánem, které bylo pro předmět nájmu vydáno. Nájemce nebude předmět nájmu užívat, ani nesvolí či neumožní, aby byly užívány pro žádné rušivé nebo nezákonné účely a nebude rušit užívání budovy jinými nájemníky nebo pronajímatelem. Nájemce je při užívání předmětu nájmu povinen nenarušovat dobré mravy. Nedodržení těchto povinností bude považována za porušení povinností nájemce zvlášť hrubým způsobem.
2. Nájemce je povinen dodržovat provozní dobu Budovy, která je stanovena denně v rozmezí od 08.00 hod do 20.00 hod (vyjma dnů zákonem stanovených). Provozní doba Nájemce je stanovena: Pondělí – Pátek od 08.00 do 12.00 hodin a dále v Pondělí a Středu od 13.00 do 17.00 hodin a v Úterý a Čtvrtek od 13.00 do 15.30 hodin. Uzavření provozovny mimo tuto provozní dobu Nájemce na více než 1 den v čtvrtletí je nájemce povinen nahlásit pronajímateli předem. Nájemce však není povinen pronajímateli oznamovat uzavření provozovny v dny, ve které je nájemce povinen mít provozovnu uzavřenou dle platné právní úpravy. Bez ohledu na výše uvedené je nájemce oprávněn přerušit svoji otevírací dobu provozovny na maximálně 3 dny v jednom kalendářním roce a posledních 7 dní doby nájmu pro účely navrácení Prostor do původního stavu a vystěhování nájemce. V případě, že tuto povinnost poruší, má Pronajímatel nárok na smluvní pokutu, která se sjednává ve výši 5 000,- Kč za každé jednotlivé porušení této povinnosti. Smluvní pokuta je splatná do 15 dnů ode dne jejího vyúčtování.
3. Nájemce je povinen dodržovat zákonná ustanovení o požární ochraně v předmětu nájmu s tím, že revize veškerých požárně bezpečnostních zařízení objektu zabezpečuje Pronajímatel. Nájemce zabezpečuje a provádí revize elektrických zařízení dle ČSN 331500 (Elektrotechnické předpisy. Revize elektrických zařízení). Nájemce zabezpečuje také na své náklady revize elektrických spotřebičů, které používá pro výkon své činnosti, dle ČSN EN 50678 (Obecný postup pro ověřování účinnosti ochranných opatření elektrických spotřebičů po opravě).

Pronajímatel rovněž zabezpečuje a provádí servis a revize SHZ (stabilní hasící zařízení), VZT (vzduchotechniky) fan-coilu (chlazení, vytápění) a dalších technologických celků a zařízení v předmětu nájmu. Nájemce hradí výměnu provozních části těchto zařízení v pronajatém prostoru (filtry apod.). Náklady za servis a revize budou přefakturovány na nájemce.

1. Nájemce v předmětu nájmu neumístí, ani nedovolí umístit, nebude používat, ani nedovolí používat, nebude spravovat ani nedovolí spravovat a nevnese, ani nedovolí vnést žádné zdraví škodlivé látky, zamořující nebo znečišťující materiály, jedovaté látky nebo odpady, infekční materiál, ropné produkty, azbest nebo azbest obsahující materiály.
2. Pronajímatel a nájemce se v souladu s ustanovením § 2219 odst. 1 OZ dohodli, že nájemce umožní pronajímateli pravidelnou prohlídku nebytového prostoru, která může být uskutečněna bez předchozího oznámení vždy každou první středu každého kalendářního čtvrtletí v běžné provozní době nájemce nebo v jiné době dle dohody s nájemcem. V případech stanovených v § 2233 pak nájemce umožní prohlídky kdykoliv ve své provozní době.
3. Nájemce je dále povinen po předchozí dohodě umožnit vstup do předmětu nájmu osobám pověřeným pronajímatelem v souvislosti s prováděním údržby, oprav, revizí a rekonstrukce celé budovy a v tomto duchu v případě potřeby přizpůsobit svoji činnost.
4. Nájemce je seznámen se skutečností, že pronajímatel má v souladu s ustanovením § 2234 OZ právo na úhradu jakékoliv pohledávky vůči nájemci zadržet movité věci, které má nájemce v předmětu nájmu.
5. Pronajímatel a nájemce se dále dohodli, že mimo vylučujících ustanovení z obecné právní úpravy uvedené výše, se na právní vztahy plynoucí z této smlouvy dále nepoužijí tato ustanovení OZ - § 2219 odst. 2, § 2223, § 2230,§ 2233 odst. 2, § 2304 odst. 2, § 2315.
6. Smluvní strany se dále dohodly, že § 577 OZ se rovněž nepoužije. Určení množstevního, časového, územního nebo jiného rozsahu v této smlouvě je pevně určeno autonomní dohodou smluvních stran a soud není oprávněn do smlouvy jakkoli zasahovat.
7. Úhradou jakékoli smluvní pokuty dle této Smlouvy není nárok Nájemce na náhradu škody nikterak dotčen. Ustanovení § 2050 OZ se nepoužije.

**XVII.**

***Závěrečná ustanovení***

1. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem uveřejnění oznámení v registru smluv vedeném ve smyslu zákona č. 340/2015 Sb. o registru smluv, v platném znění.
2. Tato smlouva se bude řídit a je sepsána v souladu se zákony České republiky. Pronajímatel bere na vědomí, že předmětná smlouva podléhá povinnosti uveřejnění v registru smluv vedeném Ministerstvem vnitra. Uveřejnění smlouvy v registru smluv zajistí nájemce. Smluvní strany se dohodly, že cenová ujednání uvedená v této smlouvě mají povahu obchodního tajemství dle § 504 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, a jsou dle § 5 odst. 6 zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv, vyloučena z uveřejňování prostřednictvím registru smluv.
3. Je-li nebo stane-li se některé ustanovení této smlouvy neplatné či neúčinné, nedotýká se to ostatních ustanovení této smlouvy, která zůstávají platná a účinná. Smluvní strany se v tomto případě zavazují dohodou nahradit ustanovení neplatné a/nebo neúčinné novým ustanovením platným a/nebo účinným, které nejlépe odpovídá původně zamýšlenému ekonomickému účelu ustanovení neplatného a/nebo neúčinného. Do té doby platí odpovídající úprava obecně závazných právních předpisů České republiky.
4. Tuto smlouvu je možné měnit a doplňovat jen vzestupně číslovanými, písemnými dodatky.
5. Má-li být dle této smlouvy jakákoli skutečnost oznámena jednou smluvní stranou druhé smluvní straně, dohodly se výslovně smluvní strany, že takové oznámení se považuje za řádně učiněné a doručené druhé smluvní strany i tehdy, kdy oznamující smluvní strana odeslala oznámení (úkon) druhé smluvní straně doporučeně na adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy, avšak adresát přijetí oznámení (úkonu) odmítl nebo nebyl doručovatelem zastižen a následně nevyzvedl doporučené psaní u příslušného doručovatele ve lhůtě jeho uložení. Pro vyloučení pochybností smluvní strany sjednávají, že pro účinky doručení není relevantní, zda se adresát písemnosti o doručování dozvěděl.
6. Ujednání této smlouvy, z jejichž podstaty vyplývá, že jejich účinnost má být zachována i po zániku této smlouvy, zejména povinnost k úhradě smluvní pokuty, zůstávají účinná i po zániku této smlouvy.
7. Tato smlouva představuje úplnou dohodu mezi smluvními stranami týkající se shora uvedeného předmětu a nahrazuje všechny předchozí dohody, ujednání, vyjednávání a diskuse, ať již ústní nebo písemné těchto smluvních stran, pokud jde o tento předmět.
8. Smluvní strany shodně, výslovně a bez jakýchkoli výhrad prohlašují, že si tuto smlouvu, která plně vyjadřuje jejich vážnou a svobodnou vůli, přečetly a na důkaz svého souhlasu s jejím obsahem níže připojují své vlastnoruční podpisy.
9. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech v českém jazyce, jedno vyhotovení je určeno pro nájemce a jedno vyhotovení je určeno pronajímateli.

*Přílohy:*

1. Výpis z listu vlastnictví
2. Půdorys Předmětu nájmu
3. Rozhraní prací
4. Výpis z OR nájemce

V Brně, dne \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ V Ostravě, dne \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**Pronajímatel: Nájemce:**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

 **VIFINA DELTA s.r.o. RBP, zdravotní pojišťovna**

 xxxxxxxxx Ing. Antonín Klimša, MBA

 xxxxxxxxx výkonný ředitel