

Smlouva o nájmu prostor sloužících podnikání

uzavřená podle § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

I. Smluvní strany

1. Všeobecná zdravotní pojišťovna České republiky

se sídlem v Praze 3, Orlická 4/2020, PSČ 130 00

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

IČO: 41197518

DIČ: CZ41197518

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

č. účtu: [REDACTED]

(dále jen: „**Pronajímatel**“)

a

2. Qpharma s.r.o.

se sídlem České Budějovice – České Budějovice 2, Ot. Ostrčila 1155, PSČ 370 05

zastoupena panem Karlem Šmídmajerem, jednatelem

IČO: 28090799

DIČ: CZ28090799

zapsaná v OR vedeném Krajským soudem v Českých Budějovicích, oddíle C, vložce 16698

bankovní spojení: Československá obchodní banka, a.s.

č. účtu: [REDACTED]

(dále jen: „**Nájemce**“)

II. Předmět nájmu

1. Pronajímatel prohlašuje, že je vlastníkem nemovitosti, tj. budovy č.p. 65, v obci Prachatice, Primátorské ulici, stojící na pozemku parc. č. 1006/2, zapsané na listu vlastnictví č. 2661, pro obec a katastrální území Prachatice, u Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Prachatice.
2. Pronajímatel přenechává Nájemci ve výše uvedené nemovitosti do nájmu prostory sloužící podnikání v 3. nadzemním podlaží o celkové výměře 54,65 m², vč. společných prostor. Pronajímatelem jsou Nájemci pronajaty tyto místnosti a prostory:

Číslo místnosti	Název	Prostory využívány výhradně Nájemcem	Spol. prostory
225	Kancelář	10,52	
226	Kancelář	19,50	
	Společné prostory		24,63
Celková podlahová plocha v m ²			54,65

Členění prostor sloužících podnikání a jejich půdorys je obsažen v nákresu, který tvoří **přílohu č. 1** 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 prostor sloužících podnikání.
4. Podrobný popis prostor sloužících podnikání a jejich stav ke dni předání bude uveden v předávacím protokolu, podepsaném oběma smluvními stranami.

III. Doba nájmu

1. Nájem je sjednán na dobu neurčitou, s účinností od 1. 7. 2014.
2. Strany se výslovně dohodly na vyloučení automatického prodloužení nájmu dle § 2230 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
3. Nájem skončí dohodou smluvních stran či písemnou výpovědí kterékoli ze smluvních stran.
4. Výpovědní lhůta činí 3 měsíce a počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena druhé smluvní straně.
5. Nájem skončí výpovědí bez výpovědní doby v případě, že Nájemce porušuje svou povinnost zvláště závažným způsobem, zejména nezaplatí nájemné a náklady na služby za dobu alespoň tří měsíců, poškozuje předmět nájmu závažným způsobem, způsobuje-li jinak závažné škody nebo obtíže Pronajímateli nebo užívá-li předmět nájmu neoprávněně jiným způsobem nebo k jinému účelu, než bylo ujednáno.

IV. Nájemné a platební podmínky

1. Nájemné se stanoví dohodou podle zák. č. 526/1990 Sb., o cenách, ve znění pozdějších předpisů, a činí **27 018,- Kč (slovy: dvacet sedm tisíc osmnáct korun českých) ročně**, tj. 2 251,50 Kč (slovy: dva tisíce dvě stě padesát jedna korun českých a padesát haléřů) měsíčně. Dle §56, odst. 3, zákona č. 235/2004 Sb. o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů nebude k nájemnému účtována DPH. V případě změny zákona č. 235/2004 Sb. bude DPH účtována dle platné právní úpravy.
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. První navýšení nájemného o míru inflace může být ze strany Pronajímatele uplatněno nejdříve po 12 měsících trvání nájemního vztahu. Navýšení nájemného dle věty první tohoto odstavce lze uplatnit oznámením Pronajímatele včetně doložení nového splátkového kalendáře, přičemž tato skutečnost není pokládána za změnu smlouvy ve smyslu Čl. IX., odst. 3, přičemž doručením tohoto podání se toto podání stává nedílnou součástí smlouvy.
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.
4. Nájemné je splatné měsíčně předem, na základě splátkového kalendáře, a to do 10. dne příslušného kalendářního měsíce bezhotovostním převodem na účet Pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy, přičemž za den úhrady je považován den, kdy je příslušná částka připsána na účet Pronajímatele. Splátkový kalendář tvoří **Přílohu č. 2**.
5. Nad rámec nájemného hradí Nájemce poměrnou část cen za služby poskytované v souvislosti s užíváním předmětu nájmu, a to: elektřinu, plyn, vodné, stočné, svoz odpadu a úklid společných prostor. Při rozúčtování nákladů na služby mimo úklidu společných prostor připadne na Nájemce 3,81 % z částky uvedené na faktuře vystavené poskytovatelem příslušné služby, což odpovídá poměru podlahové plochy prostor sloužících podnikání užívaných nájemcem ve vztahu k celkové podlahové ploše budovy. Při rozúčtování nákladů na úklid společných prostor připadne na Nájemce 1,70 % z částky uvedené na faktuře vystavené poskytovatelem příslušné služby, což odpovídá poměru podlahové plochy společných prostor připadajících nájemci ve vztahu k celkové podlahové ploše budovy.

6. Náklady za ceny služeb dle předchozího odstavce budou Pronajímatelem vyúčtovány Nájemci do 15 dnů po ukončení čtvrtletí, ve kterém bylo vyúčtování jednotlivými poskytovateli služeb zasláno, a to na základě faktury (daňového dokladu) se splatností v délce 30 dnů od vystavení faktury.
7. V případě prodlení s placením nájemného a služeb podle čl. IV. této smlouvy, je pronajímatel oprávněn vyúčtovat nájemci úrok z prodlení ve výši 0,05% z dlužné částky za každý den prodlení a nájemce je povinen tento úrok z prodlení zaplatit.

V. Účel nájmu

Předmět nájmu se pronajímá za účelem provozování obchodu a služeb. 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 prostory sloužící podnikání vlastním nákladem udržovat ve stavu způsobilém ke smlouvenému 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 prostor sloužících podnikání 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 po celé smluvní období,
- b) je povinen v mimopracovní době, kdy se nenachází v objektu žádný zaměstnanec Pronajímatele, při odchodu z objektu uvést v činnost elektronický zabezpečovací systém a při stanoveném nebezpečí vzniku záplav provést instalaci protipovodňových zábran. Způsob instalace protipovodňových zábran je rozpracován v Domovním řádu.
- c) je povinen v pronajatých prostorách sloužících podnikání udržovat obvyklá bezpečnostní a protipožární opatření a dodržovat obecně závazné předpisy na úseku bezpečnosti a protipožární ochrany, vztahující se ke způsobu užívání předmětu nájmu (Požární poplachové směrnice tvoří **přílohu č. 3** této smlouvy), dále předpisy hygienické a další,
- d) je povinen předmět nájmu řádně užívat v souladu s dohodnutým účelem, pečovat o jeho udržování, hradit náklady spojené s běžným udržováním a opravami prostor sloužících podnikání,
- e) změny v prostorách sloužících podnikání, včetně změn vnitřního vybavení, které patří Pronajímateli, je Nájemce oprávněn provádět pouze po předchozím písemném souhlasu Pronajímatele. Souhlasu Pronajímatele je třeba rovněž pro umístění jakékoliv reklamy či informačního zařízení,
- f) nájemce je povinen sdělit pronajímateli neprodleně nutnost oprav, které má pronajímatel provést a umožnit mu provedení těchto či jiných nutných oprav, jinak je odpovědný za škodu, která vznikla nesplněním této povinnosti,
- g) může přenechat prostory sloužící podnikání nebo jejich část do podnájmu třetí osobě na dobu určitou jen na základě předchozího písemného souhlasu Pronajímatele,
- h) je povinen umožnit Pronajímateli na jeho požádání přístup do pronajímaných prostor za účelem kontroly stavu těchto prostor,

- i) je povinen řídit se domovním řádem budovy, ve které se předmět nájmu nachází. Domovní řád tvoří **přílohu č. 4** této smlouvy,
- j) Nájemce je oprávněn využívat strukturované kabeláže v předmětu nájmu. Za tímto účelem Pronajímatel umožní nájemci umístění technického zařízení v serverovně oddělující strukturovanou kabeláž Pronajímatele a Nájemce. Nájemce však nemá právo samostatného vstupu do místnosti serveru. Všechny potřebné práce v ní budou prováděny pouze zaměstnanci Pronajímatele.
- k) 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. O stavu předání a převzetí předmětu nájmu bude smluvními stranami sepsán předávací protokol.

VII. 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 jakéhokoliv 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, s výjimkou případů, prokazatelně zaviněných Pronajímatelem.
3. Nájemce je povinen pojistit na své náklady svůj majetek nacházející se v předmětu nájmu a sjednat pojištění odpovědnosti za škody způsobené svou vlastní činností a bude tyto pojistky udržovat po celou dobu trvání této smlouvy.
4. Nájemce odpovídá Pronajímateli za veškeré škody, které vzniknou z povahy jeho činnosti nebo provozu jak na objektu jako celku, tak v užívaných prostorách sloužících podnikání.

VIII. Zvláštní ujednání

1. Pronajímatel se zavazuje, že vybaví pronajaté prostory potřebným počtem a druhy ručních hasicích přístrojů a bude zajišťovat jejich odborné prohlídky.
2. Smluvní strany se dohodly na vyloučení ustanovení § 2315 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník; Nájemce se tak výslovně vzdává práva na náhradu za převzetí zákaznické základny.

IX. Závěrečná ujednání

1. Pokud není v této smlouvě stanoveno jinak, řídí se vztahy mezi stranami příslušnými obecně závaznými právními předpisy, zejména zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
2. 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 Pronajímateli 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 nájemci na korespondenční adresu uvedenou 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.
3. Tato smlouva může být měněna pouze formou písemných, vzestupně číslovaných, dodatků opatřených podpisy obou smluvních stran, čímž není dotčeno ustanovení Čl. IV., odst. 2., dle

kterého při změně přílohy č. 2 Splátkového kalendáře z důvodu navýšení nájemného o míru inflace není zapotřebí dodatku.

4. Tato smlouva je vyhotovena ve čtyřech výtiscích s platností originálu, z nichž Nájemce obdrží jedno a Pronajímatel tři vyhotovení. Její nedílnou součástí jsou přílohy č. 1- 4.
5. 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 Plzni dne:

V Českých Budějovicích dne:

Pronajímatel:

Nájemce:

Všeobecná zdravotní pojišťovna
České republiky

Qpharma s.r.o.

.....
[redacted]
ředitelka RP Plzeň, pobočky pro Jihočeský,
Karlovarský a Plzeňský kraj, VZP ČR

.....
Karel Šmídmajer
jednatel