

Smlouva o nájmu nebytových prostor

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

1. Všeobecná zdravotní pojišťovna České republiky

se sídlem Orlická 4/2020, 130 00 Praha

zastoupená Ing. Michalem Provazníkem, ředitelem Krajské pobočky pro Pardubický kraj

IČ: 41197518

DIČ: CZ41197518

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

číslo účtu: 30007-6522223-524/0600

(dále jen: „nájemce“)

a

2. Jiří SCHOVANEC, RČ [REDAKCE]

bankovní spojení: [REDAKCE]

(dále jen: „pronajimatel“)

I. Úvodní prohlášení

Smluvní strany shora uvedené se rozhodly upravit vzájemný vztah níže uvedeným způsobem. Smluvní strany vychází z toho, že dne 30.3.2007 byla uzavřena nájemní smlouva mezi původním majitelem nebytových prostor a nájemcem. Stávající pronajimatel vlastnictví k nebytovým prostorům nabyl vkladem do katastru nemovitostí, jak je patrné z výpisu z LV, který je Přílohou č.1 této Smlouvy. Smluvní strany se rozhodly upravit vzájemný vztah tedy způsobem obvyklým pro nájemce, přičemž respektují trvání smluvního vztahu a vzniklé nájemní vztahy za užívání nebytových prostor. V zájmu přehlednosti řeší svůj smluvní vztah touto Smlouvou, která nahrazuje veškerá dříve přijatá smluvní ujednání právním předchůdcem pronajimatele.

II. Předmět a účel nájmu

1. Pronajimatel prohlašuje, že je vlastníkem nemovitosti, tj. domu č.p.33 v České Třebové, Staré náměstí, zapsané v listu vlastnictví č.4722 katastru nemovitostí Katastrálního úřadu v Pardubicích, pobočka Ústí nad Orlicí.
2. Pronajimatel přenechává nájemci ve výše uvedené nemovitosti do nájmu nebytové prostory ve 2. nadzemním podlaží označených č. CET 3410018 a CET 3410017 o celkové výměře 32 m² - kancelář o velikosti 23 m² (CET 3400018) a část místnosti (čekárna) o velikosti 9 m² (CET3410017). Členění nebytových prostor a jejich půdorys je obsažen v nákresu, který je Přílohou č.2 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. Předmět nájmu se pronajímá za účelem provozování úřadovny VZP ČR. Případná změna využití pronajatých prostor musí být předem písemně schválena pronajimatelem.
5. Předávací protokol se nepřirazuje, neboť nájemce již nebytové prostory převzal.

III. Doba nájmu

1. Nájemní vztah podle této Smlouvy je účinný od 1.1.2010. Nájem je sjednán na dobu neurčitou.
2. Nájem zaniká dohodou smluvních stran či písemnou výpovědí z důvodů, uvedených v §9 zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění pozdějších předpisů.
3. Výpovědní lhůta činí 3 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 **8.504,- Kč čtvrtletně**. Nájemné je hrazeno nájemcem bez vystavení faktury, do 15. dne prvního měsíce čtvrtletí.
2. Pronajímatel je plátcem DPH.
3. Nájemné je osvobozeno od DPH.
4. 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.
5. Pronajímatel se zavazuje zajistit poskytování služeb spojených užíváním předmětu nájmu v obvyklém množství a kvalitě, jedná se o tyto služby:
 - dodávka tepla
 - dodávka elektrické energie
 - vodné a stočné
 - odvoz odpadu
6. Za poskytování služeb uvedených v bodě 4. této Smlouvy se nájemce zavazuje hradit pronajímateli čtvrtletně cenu v paušální výši 2.975,- Kč.

Paušální cena za jednotlivé služby (v Kč ročně bez DPH):

- dodávka tepla 5.000,- Kč
- dodávka el.energie 6.000,- Kč
- vodné a stočné 420,- Kč
- odvoz odpadu 480,- Kč

Celkem ročně11.900,- Kč

Celkem čtvrtletně 2.975,- Kč

K paušální úhradě za služby bude připočtena DPH ve výši stanovené platnými předpisy.

7. Dojde-li k takovým změnám podmínek nebo cen poskytovaných služeb, že výše stávající paušální částky 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 paušálního částky nájemci.
8. **Nájemné a paušály za služby** poskytované v souvislosti s užíváním předmětu nájmu uvedené v bodě 5 tohoto článku **jsou splatné vždy do 15. dne prvního měsíce kalendářního čtvrtletí** bezhotovostním převodem na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy.
9. Výše úroků z prodlení se stanoví podle obecných předpisů občanského práva.

V. 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, klienty a jiné oprávněné osoby,
 - d) souhlasí s označením úřadovny na plášti budovy způsobem, který je obvyklý pro činnost nájemce.

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, 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.
 - 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, pokud je vydán,
 - 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.

3. Pronajímatel souhlasí s tím, že nájemce provede kdykoliv výměnu klíčové vložky a předá pronajímateli klíče od pronajatých nebytových prostor v zapečetěné obálce. Tento klíč bude použit pouze v havarijních případech. O jeho použití bude nájemce vždy informován. Pronajímatel, se s ohledem na obsah agendy uložené nájemcem v pronajatých prostorách zavázal, že nebude bezdůvodně vstupovat do pronajatých prostor. Pronajímatel si je vědom, že uložené dokumenty v pronajatých prostorech obsahují citlivé, důvěrné a další údaje, které jsou chráněny mlčenlivostí pracovníků nájemce.

VI. 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.

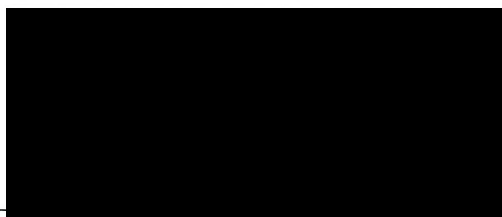
VII. Závěrečná ujednání

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 třech výtiscích s platností originálu, jeden obdrží pronajímatel a dva nájemce. Součástí každého originálu 2 přílohy, příloha č. 1 – nákres a příloha č. 2 – výpis z LV.
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.

Za pronajímatele:

30-12-2009

V Pardubicích dne:

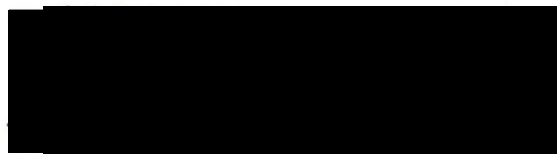


Všeobecná zdravotní pojišťovna
České republiky
Ing. Michal Provazník
Ředitel VZP KP pro Pardubický kraj

Za nájemce:

30-12-2009

V České Třebové dne:



Jiří Schovanec



Přílohy:

č.1 – Výpis z LV

č.2 – Nákres

č.3 – Splátkový kalendář

č.4 – Platební kalendář

Příloha č. 1

Informace o parcele

Parcelní číslo: st. 10
Výměra [m²]: 304
Katastrální území: Česká Třebová 621757
Číslo LV: 1620
Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí
Mapový list: DKM
Určení výměry: Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří
Budova na parcele: č.p. 33

Vlastník, jiný oprávněný**Vlastnické právo**

Jméno	Adresa	Podíl
Jiří Schovanec	[REDACTED]	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy

Zobrazené údaje mají informativní charakter.

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Ústí nad Orlicí](#)

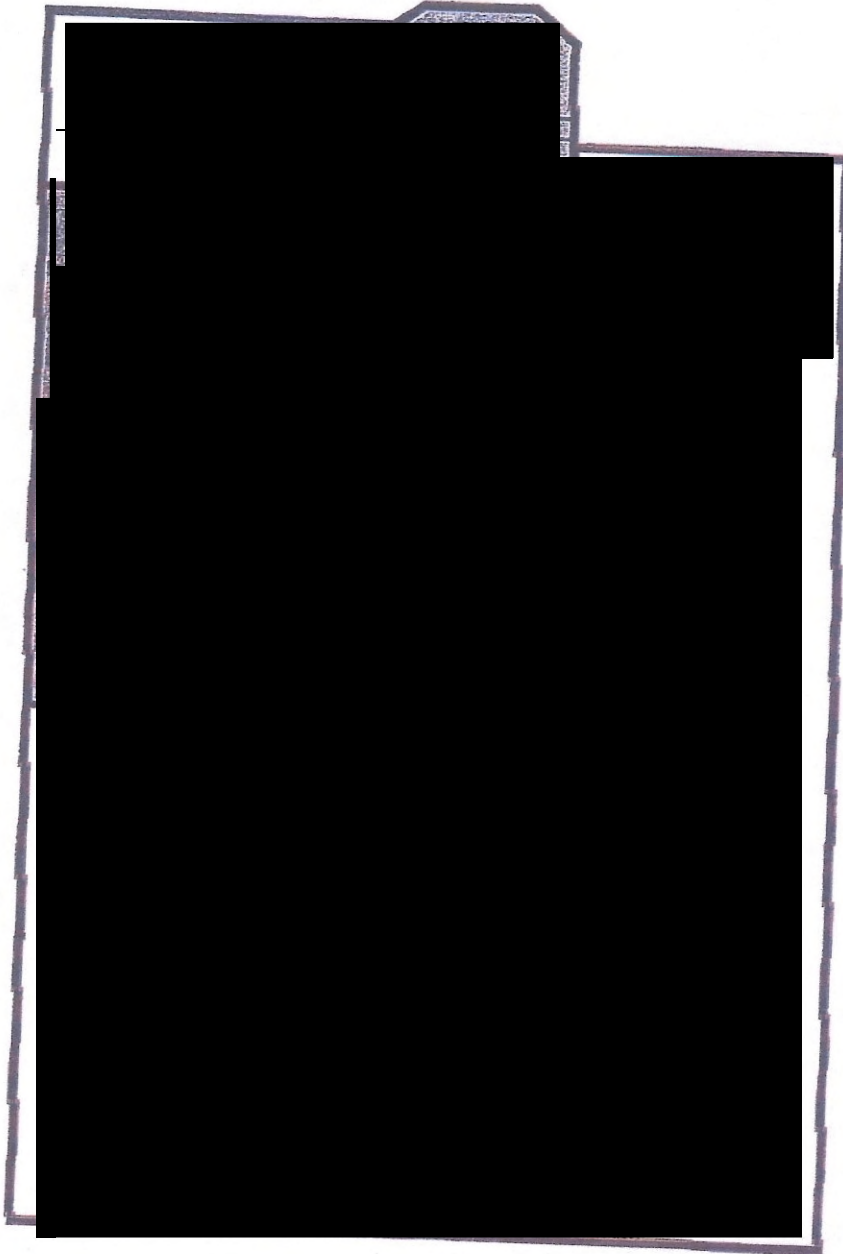
Platnost k 02.01.2010 09:05:05

2. NP



Smlouva o nájmu nebytových prostor
a úhradě služeb spojených s jejich užíváním mezi:
VZP ČR - nájemcem
... - pronajímatelem
příloha č. 4, list č. 2/2

a :



pronajaté prostory



společně
užívané prostory



prostory
užívané KB, a.s.



směry
únikových cest

PLATEBNÍ KALENDÁŘ

mezi

Všeobecnou zdravotní pojišťovnou České republiky

se sídlem Orlická 4/2020, 130 00 Praha

zastoupená Ing. Michalem Provazníkem, ředitelem Krajské pobočky pro Pardubický kraj

IČ: 41197518

DIČ: CZ41197518

(nájemce)

a

Jiřím SCHOVANCEM, RČ [redacted]

[redacted]
(pronajimatel)

Ve kterém se výše uvedené strany dohodly na placení paušálních částek za poskytované služby (teplo, el. energie, vodné a stočné, ukládání odpadu) v souvislosti s nájmem nemovitých prostor dle smlouvy o nájmu nebytových prostor v obci Česká Třebová, Staré nám. č.p.33. Paušál za poskytované služby bude hrazen nájemcem čtvrtletně, vždy k 15. dni prvního měsíce čtvrtletí v jednotkové 2.870,- a 105,- Kč bez DPH.

Základ DPH 2.870,-
DPH 20 % 574,-

Základ DPH 105,-
DPH 10 % 10,5

Celkem s DPH 3.559,50

č.ú: 27- [redacted]

[redacted]
.....
Jiří Schovanec - pronajimatel
[redacted]

V České Třebové 30.12.2009