

S M L O U V A č. 14147

o nájmu a pronájmu nebytových prostor

Na základě § 2201-2234 zákona č. 89/2012 (občanského zákoníku) a zákona č. 526/90 Sb. uzavírají:

Firma: Dům zdraví spol. s r.o.
Adresa: Poříčí 11, Velké Meziříčí
Zastoupená: Mgr. Jana Jarušková
IČO: 46973460
DIČ: CZ699004108
číslo účtu: 107-9787770287/0100 Komerční banka

/dále jen pronajímatel/

a

Firma: Zdravotní pojišťovna ministerstva vnitra České republiky
Adresa: Vinohradská 2577/178, 130 00 Praha 3
Zastoupená: [REDACTED]
IČO: 47114304
DIČ: CZ47114304
číslo účtu: 2115202031/0710, vedený u České národní banky
Email: info@zpmvcr.cz, či datovou schránkou 9swaix3

/dále jen nájemce/

tuto nájemní smlouvu:

I.

Předmět smlouvy

A/

Pronajímatel je vlastníkem budov zdravotnického střediska a souvisejících nemovitostí č. p. 1256/11 na pozemku parcel č. 1355, 1361/3, 1362/3 a dalších v kat. území Velké Meziříčí zapsaných na Listu vlastnictví č. 3408 pro obec Velké Meziříčí. Adresa nemovitosti je Poříčí 1256/11, 594 01 Velké Meziříčí.

B/

Touto nájemní smlouvou přenechává pronajímatel nájemci do užívání část předmětné nemovitosti specifikované výše v bodu A/ tohoto článku - místnost o ploše 14,9 m², v přízemí hlavní budovy, v nově zrekonstruovaných prostorech v centrální části budovy. Místnost bude sloužit jako kancelář.

Pronajímatel se zavazuje poskytovat služby dle specifikace uvedené ve výpočtovém listu. Výpočtový list tvoří Přílohu č. 1 a je nedílnou součástí nájemní smlouvy.

Nájemce má právo užívat i společné prostory budovy v rozsahu nezbytném pro řádný chod pronajatých nebytových prostor. Jedná se především o čekací prostory pro klienty na chodbě

před kanceláří (zejména pronajímatel umožní využívat na chodbě jednu lavici pro klienty nájemce).

Nájemce předmět nájmu přejímá do užívání za účelem provozování kanceláře a účel nájmu může měnit pouze na základě písemného souhlasu pronajímatele.

II.

Délka nájemního vztahu

A/

Smluvní strany se dohodly na době trvání nájemního vztahu **od 1. 4. 2024 na dobu neurčitou.**

Platnost smlouvy nastává dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami, její účinnost nastane od 1. 4. 2024 za předpokladu, že bude řádně zveřejněna v registru smluv dle zákona o registru smluv a článku VI. této smlouvy.

B/

Předmětná nájemní smlouva je oboustranně vypověditelná bez uvedení důvodu v tříměsíční lhůtě, která počne běžet prvního dne měsíce, následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně.

Pronajímatel je oprávněn vypovědět smlouvu bez výpovědní doby z těchto důvodů:

- a/ nájemce užívá nebytové prostory v rozporu se smlouvou
- b/ nájemce je déle než čtvrtletí v prodlení se zaplacením nájemného nebo úhrady za poskytované služby
- c/ nájemce se dopouští svou činností aktivity, při které dochází k úmyslnému poškozování pronajímatele
- d/ nájemce přenechá předmět nájmu k užívání třetí osobě bez předchozího souhlasu pronajímatele

Nájemce je oprávněn vypovědět smlouvu bez výpovědní doby z těchto důvodů:

- a/ neposkytuje-li pronajímatel služby související s nájmem řádně a včas
- b/ stane-li se předmět nájmu bez zavinění nájemce nezpůsobilý k účelu nájmu

III.

Stanovení a úhrada nájemného

A/

Výše nájemného je stanovena na základě zák. č. 526/90 Sb. ve znění pozdějších předpisů a dohodou smluvních stran v celkové výši **9312 Kč/čtvrtletí**. Nájemné je v souladu s § 56 odst. 4 zák. č. 235/2004 Sb. osvobozeno od DPH.

Mimo nájemného je nájemce povinen platit za služby spojené s užíváním předmětu nájmu v souladu s čl. IV. této smlouvy a Výpočtovým listem paušální platby a zálohy v celkové výši **5500 Kč/čtvrtletí včetně DPH.**

Celkově je tak částka nájemného a služeb spojených s užíváním předmětu nájmu **14 812 Kč/čtvrtletí včetně DPH.**

B/

Úhrada nájemného a služeb spojených s užíváním předmětu nájmu bude nájemcem prováděna vždy na základě vystavené faktury se splatností 21 dnů od data doručení nájemci, který je uveden na faktuře. Faktura bude vystavena na začátku daného čtvrtletí, tedy v 1., 4., 7. a 10. měsíci kalendářního roku.

C/

Faktura bude zasílána elektronicky na emailovou adresu: info@zpmvcr.cz, či do datové schránky s identifikátorem: 9swaix3. Nájemné bude hrazeno bezhotovostním převodem na účet pronajímatele uvedený v hlavičce této smlouvy. V předmětu zprávy s fakturou musí být uvedeno – „Fakturace BM“. Faktura (daňový doklad) musí obsahovat následující náležitosti: číslo faktury, přesné označení nájemce, označení účtu, na který má být fakturovaná částka poukázána, datum vystavení a datum splatnosti, označení služby (nájem prostor sloužících k podnikání) a fakturovanou částku. Bez těchto náležitostí je nájemce oprávněn fakturu vrátit k přepracování. Po doručení opravené faktury běží nová lhůta splatnosti.

Každý účetní doklad musí kromě náležitostí uvedených v tomto článku obsahovat číslo 000001-000/2024-07 pod kterým je Smlouva evidována u nájemce.

Fakturační a dodací adresa objednatele:
Zdravotní pojišťovna ministerstva vnitra České republiky
Divize Morava, pracoviště Brno
Nové sady 1016/27, 602 00 Brno
IČ: 471 14 304

D/

Smluvní strany se dohodly na tzv. inflační doložce takto:

Po uplynutí kalendářního roku budou nájem a ceny úklidu automaticky navýšeny o výši inflace za předchozí kalendářní rok, zveřejňovanou ČSÚ v polovině ledna roku následujícího. Nová výše bude tedy již zohledněna na faktuře za I. Q. roku následujícího. První možné navýšení lze provést na začátku roku 2025, a to o výši průměrné míry inflace zveřejněné ČSÚ za rok 2024.

E/

Pro případ prodloužení s úhradou nájemného se nájemce zavazuje hradit zákonný úrok z prodloužení.

IV.**Náklady spojené s užíváním předmětu nájmu****A/**

Úhrada za úklid pronajatých prostor byla pro potřeby této smlouvy dohodnuta na paušální částku dle Přílohy č. 1 - Výpočtového listu. (úklid dva dny v týdnu v rozsahu: vynesení odpadkového koše, vytření podlahy, setření prachu, otření umyvadla). Součástí paušální úhrady za úklid je i cena za likvidaci odpadu, kterou bude zajišťovat také pronajímatel.

B/

Úhrada za roční servis a údržbu klimatizací byla stanovena paušální částkou ve výši dle Přílohy č. 1 - Výpočtového listu.

C/

Zálohy na služby spojené s užíváním předmětu nájmu – elektrická energie, vodné, stočné, teplo jsou uvedeny ve výpočtovém listu, který je nedílnou součástí této nájemní smlouvy. Zálohy budou hrazeny čtvrtletně. Podrobné informace o způsobu vyúčtování záloh je uvedeno ve výpočtovém listu, vyúčtování proběhne nejpozději do konce ledna následujícího kalendářního roku a pronajímatel je povinen sdělit výsledek vyúčtování ihned po jeho provedení nájemci. Případný přeplatek nebo nedoplatek se smluvní strany zavazují vzájemně zaplatit do 14 dnů od sdělení výsledku provedeného vyúčtování dle předešlé věty.

D/ Všechny částky jsou uvedeny včetně sazeb DPH platných v daném fakturačním období, pokud není uvedeno jinak.

V. Zvláštní ujednání

A/

Požární ochrana:

- pronajímatel a nájemce se při předání předmětu nájmu vzájemně seznámí se zařazením předmětu nájmu a činnostmi z hlediska míry požárního nebezpečí (§ 4 zákona č. 133/1985 Sb.)
- s požárně nebezpečnými místy,
- s umístěním a obsahem požárních poplachových směrnic,
- s umístěním ohlašovny požáru,
- s umístěním věcných prostředků požární ochrany a požárně bezpečnostních zařízení.

B/

Bezpečnost technických zařízení:

pronajímatel zajišťuje pravidelné revize a ostatní úkony na technických zařízeních v předmětu nájmu. Tato povinnost se nevztahuje na kontroly a revize elektrického zařízení, náradí a elektrických spotřebičů, které jsou majetkem nájemce s tím, že tuto povinnost má nájemce.

C/

Bezpečnost a ochrana zdraví při práci:

- Pravidla pro organizaci bezpečnosti a zdraví při práci jsou upravena zejména zákonem č. 262/2006 Sb., Zákoník práce (dále jen „ZP“) a zákonem č. 309/2006 Sb. - zákon, kterým se upravují další požadavky bezpečnosti a ochrany zdraví při práci v pracovněprávních vztazích a o zajištění bezpečnosti a ochrany zdraví při činnosti nebo poskytování služeb mimo pracovněprávní vztahy.
- Smluvní strany jsou povinny se vzájemně písemně informovat o rizicích, která se týkají výkonu práce, a o přijatých opatřeních k ochraně před jejich působením. Informace budou předávány neprodleně po zjištění a vyhodnocení rizik.

VI. Uveřejnění smlouvy

A/

Smluvní strany jsou si plně vědomy zákonné povinnosti uveřejnit dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv) tuto smlouvu včetně všech případných dohod, kterými se tato smlouva doplňuje, mění, nahrazuje nebo ruší, a to prostřednictvím registru smluv. Uveřejněním smlouvy dle tohoto odstavce se rozumí vložení elektronického obrazu textového obsahu smlouvy v otevřeném a strojově čitelném formátu a rovněž metadat podle § 5 odst. 5 zákona o registru smluv do registru smluv.

B/

Smluvní strany se dohodly, že tuto smlouvu zašle správci registru smluv k uveřejnění prostřednictvím registru smluv nájemce. Notifikace o uveřejnění smlouvy bude zaslána pronajímateli na e-mail. Pronajímatel je povinen zkontrolovat, že tato smlouva včetně všech příloh a metadat byla řádně v registru smluv uveřejněna. V případě, že pronajímatel zjistí jakékoli nepřesnosti či nedostatky, je povinen neprodleně o nich písemně informovat nájemce.

C/

Postup uvedený v tomto odstavci se smluvní strany zavazují dodržovat i v případě uzavření jakýchkoli dalších dohod, kterými se tato smlouva bude případně doplňovat, měnit, nahrazovat.

VII. Jiná ujednání

A/

Pronajímatel se zavazuje pojistit na vlastní náklady předmět nájmu, udržovat pronajaté nebytové prostory ve stavu způsobilém ke smluvenému užívání a zabezpečit řádné plnění všech služeb souvisejících s nájmem.

Nájemce je povinen pojistit svůj předmět činnosti z hlediska odpovědnosti za škodu, kterou by mohl způsobit pronajímateli nebo třetím osobám.

B/

Nájemce je povinen užívat pronajaté prostory s péčí řádného hospodáře, zajistit drobné opravy (mimo oprav a servisu klimatizace, pro které je hrazena samostatná paušální částka) v rozsahu maximálně 3000 Kč/jedna oprava uvnitř objektu na vlastní náklady, dodržovat při realizaci předmětu své činnosti všechny obecně závazné právní normy, včetně předpisů k ochraně životního prostředí i požární ochrany a informovat pronajímatele bez zbytečného odkladu o závadách bránících řádnému užívání, resp. o možnosti škod nebo poškození.

Hrozí-li nebezpečí z prodlení je nájemce povinen takovou škodu odstranit vlastním nákladem a pronajímateli takto vykonané práce vyúčtovat. V takovém případě je však povinen postupovat s maximální hospodárností. O vyúčtovanou částku pak pronajímatel sníží nejbližší vyúčtování nájemného.

C/

Nájemce se zavazuje nepřenechat předmět nájmu třetí osobě bez souhlasu pronajímatele.

D/

Nájemce je oprávněn označit předmět nájmu, a to v tomto rozsahu:

- Umístění logotypu nájemce na okno kanceláře – polep zevnitř.
- Umístění samolepky nájemce s provozní dobou o velikosti formátu A4 na dveře hlavního vstupu do budovy.
- Umístění sběrného boxu, stojanu na tiskoviny a nástěnky na chodbě (roh vedle dveří do provozovny).
- Pronajímatel zajistí opravu umístění kanceláře nájemce na navigačním systému budovy.
- Umístění jmenovek a otevírací doby na dveřích do pronajímaných prostor.

E/

Jakékoliv stavební úpravy, popř. jiné zásahy do konstrukce předmětu nájmu, je oprávněn nájemce činit jen po předchozím písemném souhlasu pronajímatele a na svůj náklad.

F/

Nájemce se zavazuje striktně dodržovat předpisy související s BOZP a předpisy požární ochrany, rovněž i právní normy a místní vyhlášky k odpadům. Odpovídá za nedostatky či porušení výše uvedených předpisů a norem zjištěné pronajímatelem, resp. kontrolními orgány v plném rozsahu, včetně úhrady sankčních pokut.

G/

Dojde-li v průběhu platnosti nájemní smlouvy k prokazatelné změně podmínek /ve smyslu zvýšení cen energií, vody atd./, je toto důvod k odpovídajícímu zvýšení záloh za vodu a energie bez souhlasu nájemce. Pronajímatel je povinen změnu podmínek (cen služeb) dle tohoto odstavce nájemci řádně doložit, a to zejména předložením dokumentů od třetích stran (dodavatelů služeb pronajímateli), ze kterých bude jednoznačně vyplývat, že došlo ke změně cen a v jakém rozsahu. Bez řádného doložení nebude zvýšení ceny služeb akceptováno.

H/

Po ukončení nájemního vztahu předá nájemce objekt nájmu pronajímateli do 15 dnů ve stavu obvyklého opotřebení.

Nestanoví-li tato nájemní smlouva výslovně jinak, řídí se právní poměry mezi smluvními stranami obecně závaznými předpisy.

Smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, z nichž každá ze smluvních stran obdrží po jednom vyhotovení.

Touto smlouvou se ruší v plném rozsahu dohodou smluvních stran Smlouva č. 14004 z 30. 11. 2004 o nájmu a pronájmu nebytových prostor uzavřená mezi smluvními stranami.

Smluvní strany svými podpisy stvrzují znalost obsahu smlouvy a skutečnost, že smlouvu uzavírají na základě své svobodné vůle.

CH/

V souladu s Nařízením Evropského parlamentu a Rady (EU) 2016/679 o ochraně fyzických osob v souvislosti se zpracováním osobních údajů vás informujeme, že všechna data budou použita pouze pro interní účely zpracování a evidence smluv.

J/

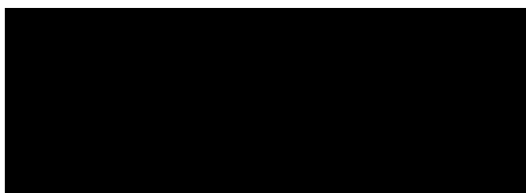
Nájemce je seznámen, že Pronajímatel přijal opatření v souladu s Evropským nařízením o ochraně osobních údajů (GDPR) a související dokumenty jsou zveřejněny na úvodní stránce webu www.dumzdravi.cz v zápatí v části "Dokumenty GDPR", přečetl si je a souhlasí s nimi.

Příloha č. 1: *Výpočtový list*

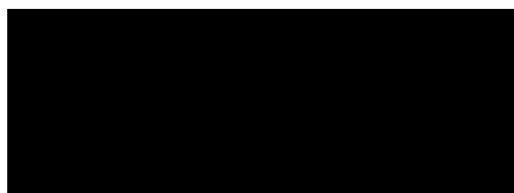
Příloha č. 2: *Plánek pronajatých prostor*

Ve Velkém Meziříčí dne:

V dne:.....



.....
pronajímatel



.....
nájemce

V ý p o č t o v ý l i s t

k nájemní smlouvě č. 14147

A/ Specifikace předmětu nájmu:

1/ nebytové a ostatní plochy o ploše:

m2/rok	kancelář:	14,9 m ²	sazba:	2 500,-
	celkem za čtvrtletí	9.312,- Kč		

2/ fixní platby:

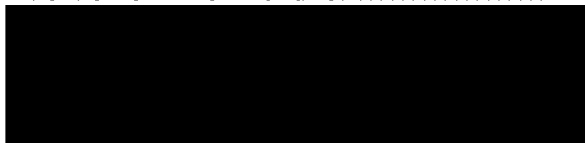
úklid 2x týdně (v rozsahu dle smlouvy)	1 000,- Kč/Q paušál včetně DPH
fix klimatizace	1 000,- Kč/Q paušál, roční základní servis klimatizace v ceně včetně DPH
celkem za čtvrtletí nájem a fixní platby	11 312,- Kč

B/ Zálohy za služby spojené s užíváním předmětu nájmu:

elektrická energie	vyúčtování dle skutečné spotřeby (na vlastním elektroměru)
vodné – stočné	1 000,- Kč/Q záloha - způsob výpočtu pro vyúčtování - 2 osoby za nájemce (1 pracovník + jedna osoba jako klienti). Následné vyúčtování bude provedeno tak, že se celková spotřeba budovy podělí počtem osob v budově a zjištěná cena za jednu osobu bude vynásobena dvěma (dvě osoby za nájemce – viz výše).
teplo	2 500,- Kč/Q záloha - způsob výpočtu pro vyúčtování: pronajímaná podlahová plocha v m ² x 2,80m (výška místnosti) se rovná počtu m ³ vytápěných v pronajímaných prostorech. Cena za m ³ vytápění za budovu dle skutečných nákladů za rok dělených celkovým počtem m ³ . Následně je cena za m ³ a počet metrů kubických v rámci pronajímaných prostor vynásoben a definována roční spotřeba kanceláře v Kč.
celkem za čtvrtletí služby	3 500,- Kč

Celkové nájemné, paušální platby a zálohy na služby za čtvrtletí činí 14 812,- Kč.

Ve Velkém Meziříčí dne: V dne:

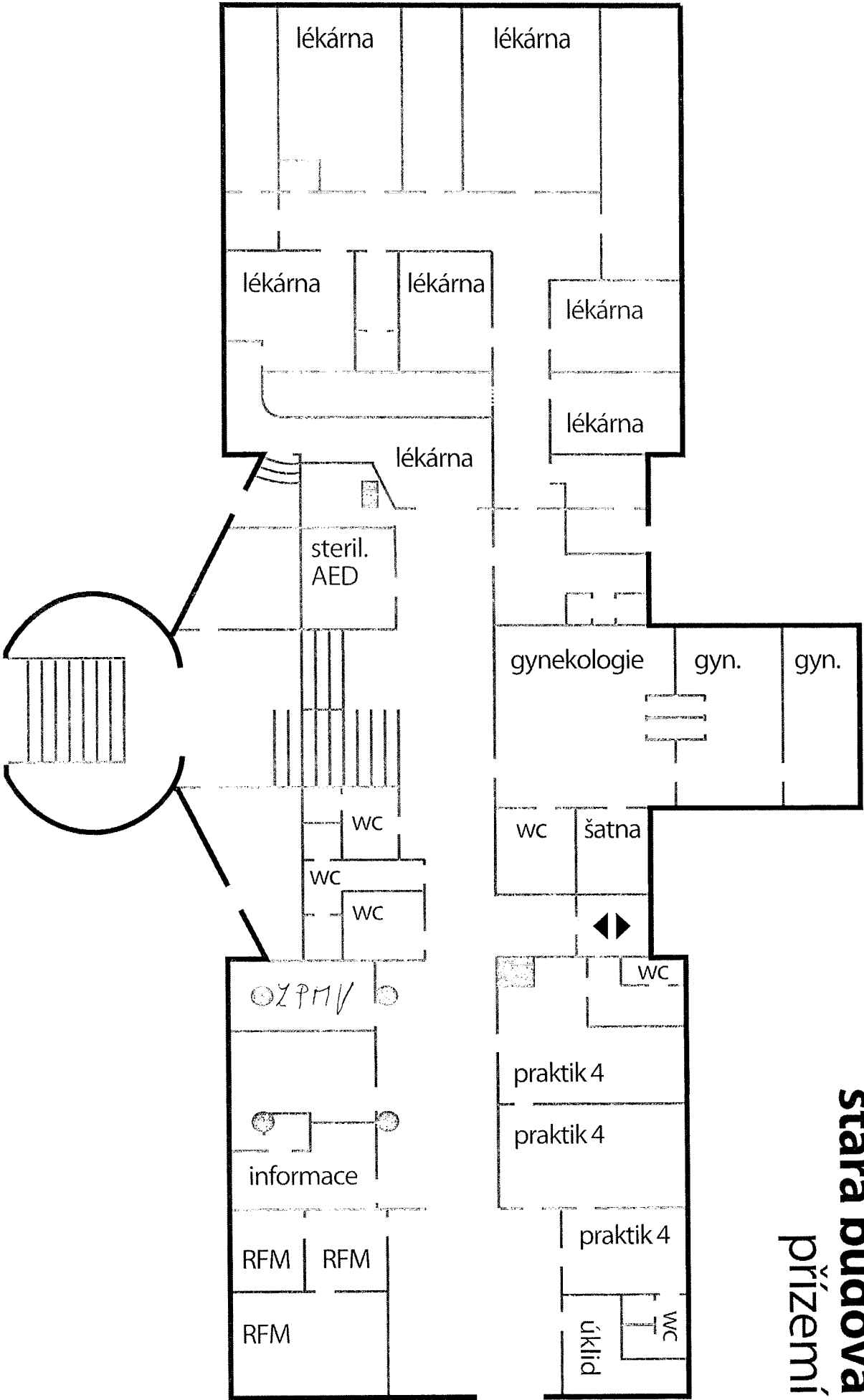


pronajímatel



nájemce

Příloha č. 2 - Plánek pronajatých prostor



**stará budova
přízemí**