

Smlouva o podnájmu prostoru služícího podnikání,

kterou níže uvedeného dne, měsíce a roku
podle § 2215 a násl. zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále NOZ), uzavřely

smluvní strany:

Všeobecná zdravotní pojišťovna České republiky

se sídlem: Orlická 2020/4, 130 00 Praha 3

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

IČO: 4197518; DIČ: CZ 41197518

bankovní spojení: [REDAKCE]

č. účtu: [REDAKCE]

(dále jen: „Nájemce“) na straně jedné

a

Martina Matějáková

datum narození: [REDAKCE]

s místem podnikání [REDAKCE]

IČO: 74374320

bankovní spojení: [REDAKCE]

č. účtu: [REDAKCE]

(dále jen: „Podnájemce“) na straně druhé

Článek I.

Předmět podnájmu

1. Nájemce je na základě nájemní smlouvy uzavřené dne 31. 8. 2006 mezi ním a manželkou Petrou Cajthamlovou, nar. [REDAKCE] 1973, a Romanem Cajthamlem, nar. [REDAKCE] 1962, oba bytem Český Krumlov, [REDAKCE] (dále jen „Pronajímatel“), výlučným Nájemcem nemovité věci č.p. 146 v obci Český Krumlov, část obce Latrán, stojící na pozemku parc. č. st. 1398/2, zapsané na listu vlastnictví č. 5543, pro obec a katastrální území Český Krumlov, u Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Český Krumlov (dále jen „nemovitá věc“). V této nemovité věci se nacházejí prostory služící podnikání včetně společných prostor o celkové podlahové ploše 564,42 m² (dále jen „prostory služící podnikání“).
2. Nájemce prohlašuje, že podle nájemní smlouvy specifikované v přechodím odstavci je oprávněn prostory služící podnikání umístěné ve shora uvedené nemovité věci dále přenechat do podnájmu, k čemuž obdržel výslovný předchozí souhlas Pronajímatelů.
3. Nájemce přenechává Podnájemci k užívání prostory ve výše uvedené nemovité věci o celkové podlahové ploše 26,54 m², včetně společných prostor. Nájemce přenechává Podnájemci tyto místnosti a prostory:

Číslo místnosti	Název	Prostory využívané výhradně Podnájemcem	Spol. prostory
2.12	Kancelář	14,77	
	Společné prostory		11,77
Celková podlahová plocha v m²			26,54

Tento prostor je umístěný ve druhém nadzemním podlaží výše uvedené budovy a je včetně přístupu přesně vyznačen na dispozičním plánu, který je přílohou č. 1 této smlouvy a je její nedílnou součástí (dále jen „předmět podnájmu“).

- Podnájemce prohlašuje, že se seznámil se stavem předmětu podnájmu a že jej shledal ke dni uzavření této smlouvy způsobilý ke smluvenému účelu podnájmu dle následujícího článku II. této smlouvy. Podnájemce je oprávněn užívat i společné prostory v nemovité věci dle v čl. I. odst. 1. této smlouvy v rozsahu nezbytném pro řádný chod předmětu podnájmu specifikovaného v odst. 3. této smlouvy.
- Podrobný popis předmětu podnájmu a jeho stav ke dni předání Podnájemci je uvedený v předávacím protokolu, podepsaném oběma stranami, který tvoří přílohu č. 2 této smlouvy.

Článek II. Účel podnájmu

- Podnájemce bude předmět podnájmu užívat jako kanceláře pro svou podnikatelskou činnost.
- Předmět podnikání Podnájemce je zprostředkování obchodu a služeb, poradenská a konzultační činnost, zpracování odborných studií a posudků a poskytování nebo zprostředkování spotřebitelského úvěru. Případná změna využití musí být schválena Nájemcem, který se musí vyjádřit do sedmi dnů od předložení písemného požadavku Podnájemcem. Pokud se Nájemce nevyjádří, má se za to, že se změnou souhlasí.

Článek III. Doba podnájmu a ukončení podnájmu

- Podnájem je sjednán na dobu určitou do 31. 12. 2017, s účinností od 1. 4. 2016, nejdéle však na dobu platnosti a účinnosti nájemní smlouvy uzavřené dne 31. 8. 2006 mezi Nájemcem a Pronajímateli, na jejímž základě je Nájemce oprávněn užívat nemovitou věc specifikovanou v Článku III. Smlouvy.
- Strany se výslovně dohodly na vyloučení automatického prodloužení podnájmu dle § 2230 NOZ.
- Podnájem lze před uplynutím sjednané doby ukončit písemnou dohodou stran nebo písemnou výpovědí s výpovědní dobou dle odst. 4. tohoto článku. Důvod výpovědi musí být ve výpovědi uveden (pod sankcí neplatnosti).
- Výpovědní doba činí tři měsíce a běží od prvního dne kalendářního měsíce následujícího poté, co písemná výpověď došla druhé straně.

5. Podnájem skončí rovněž okamžikem, kdy dojde ke skončení nájemního vztahu mezi Nájemcem a Pronajímateli založeného smlouvou ze dne 31. 8. 2006, pokud k jeho zániku dojde před uplynutím doby, na niž byl tento podnájemní vztah sjednán.
6. Podnájem skončí výpovědí bez výpovědní doby v případě, že Podnájemce porušuje svou povinnost zvláště závažným způsobem, zejména nezaplatí podnájemné a náklady za služby spojené s podnájemem za dobu alespoň tří měsíců, poškozuje předmět podnájem závažným způsobem, způsobuje-li jinak závažné škody nebo obtíže Nájemci nebo užívá-li předmět podnájem neoprávněně jiným způsobem nebo k jinému účelu, než bylo ujednáno.

Článek IV.

Podnájemné a úhrada za služby spojené s podnájemem

1. Podnájemné se sjednává dohodou a činí 2 287,68 Kč (slovy: dva tisíce dvě stě osmdesát sedm korun českých a šedesát osm haléřů) za 1 m² podlahové plochy využívané výhradně podnájemcem a 457,54 (slovy: čtyři sta padesát sedm korun českých a padesát čtyři haléřů) za 1 m² společných prostor ročně, to je celkem 39 174,20 Kč (slovy: třicet devět tisíc jedno sto sedmdesát čtyři korun českých a dvacet haléřů) za rok. Ke sjednanému podnájemnému nebude Podnájemci účtována daň z přidané hodnoty. Strany se dohodly, že podnájemné bude hrazeno měsíčně, vždy platbou ve výši jedné dvanáctiny ročního podnájemného, to je 3 264,50 Kč (slovy: tři tisíce dvě stě šedesát čtyři korun českých a padesát haléřů).
2. Nad rámec podnájemného hradí Podnájemce poměrnou část cen za služby poskytované v souvislosti s užíváním předmětu nájmu, a to: elektřinu, plyn, vodné, stočné a úklid. Při rozúčtování nákladů na služby připadne na Podnájemce 4,70 % z částky uvedené na faktuře vystavené poskytovatelem příslušné služby, což odpovídá poměru podlahové plochy prostor sloužících podnikání užívaných Podnájemcem ve vztahu k celkové podlahové ploše budovy.
3. Náklady za ceny služeb dle předchozího odstavce budou Nájemcem vyúčtovány Podnájemci 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.
4. Podnájemce bude hradit podnájemné prostoru sloužícího podnikání na každý měsíc bezhotovostním převodem na účet Nájemce č. [REDACTED] vedený u GE Money Bank, a.s., a to vždy předem, nejpozději do 10. dne příslušného platebního období.
5. Nezaplatí-li Podnájemce podnájemné a úhrady za vyúčtování služeb do pěti dnů po tomto termínu, je povinen zaplatit Nájemci úrok ve výši 0,04% z dlužné částky za každý, i započatý den prodlení.

Článek V.

Inflační doložka

1. Smluvní strany podpisem této Smlouvy sjednávají, že měsíční smluvní podnájemné může být pravidelně každý kalendářní rok trvání účinnosti Smlouvy ze strany Nájemce jednostranně navyšováno prostřednictvím písemného podání o částku procentuálně odpovídající zvýšení míry inflace vyjádřené přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen ve vazbě na příslušný kalendářní rok trvání účinnosti Smlouvy, a to vždy s účinností ode dne 1. ledna příslušného kalendářního roku trvání účinnosti Smlouvy

bez zbytečného odkladu poté, co bude toto zvýšení ve vazbě na příslušný kalendářní rok trvání účinnosti Smlouvy zveřejněno Českým statistickým úřadem, přičemž doručením tohoto písemného podání Podnájemci se toto písemné podání stává nedílnou obsahovou součástí Smlouvy.

2. Podnájemné zvýšené z důvodu inflace se považuje za sjednané podnájemné.
3. Zvýšil-li Nájemce podnájemné z důvodů inflace a Podnájemce již splatné podnájemné podléhající tomuto zvýšení zaplatil, pak je Podnájemce povinen doplatek k již zaplacenému podnájemnému Nájemci zaplatit v termínu nejbližší příště splatného podnájemného, pokud se strany nedohodnou písemně jinak.

Článek VI.

Práva a povinnosti smluvních stran

1. Podnájemce je povinen:

- 1.1. užívat předmět podnájmu v souladu s ustanoveními této smlouvy a v záležitostech touto smlouvou neupravených v souladu s obecně závaznými právními předpisy,
- 1.2. v mimopracovní době, kdy se v nemovité věci nenachází žádný zaměstnanec Nájemce ani jiní Podnájemci, při odchodu z objektu uvést v činnost elektronický zabezpečovací systém,
- 1.3. v předmětu podnájmu udržovat obvyklá bezpečnostní a protipožární opatření a dodržovat obecně závazné předpisy na úseku bezpečnosti a požární ochrany vztahující se ke způsobu užívání předmětu podnájmu, dále předpisy hygienické a další,
- 1.4. řídit se provozním a domovním řádem budovy, v níž se předmět podnájmu nachází (viz. Příloha č. 4),
- 1.5. udržovat předmět podnájmu ve stavu způsobilém k užívání po celou dobu platnosti této smlouvy a provádět vlastním nákladem jeho běžnou údržbu a opravy,
- 1.6. hradit náklady spojené s běžnou údržbou a opravami předmětu podnájmu v rozsahu analogicky upraveném v § 5 a § 6 Nařízení vlády České republiky č. 258/1995 Sb., a to do výše 5 000 Kč (slovy: pět tisíc korun českých) za opravu,
- 1.7. umožnit Nájemci za přítomnosti Podnájemce v nezbytně nutném rozsahu vstup do předmětu podnájmu za účelem zjištění jeho stavu a jeho užívání v souladu s touto smlouvou,
- 1.8. jakékoliv stavební a stavebnětechnické úpravy provádět jen po předchozím písemném souhlasu Nájemce. Písemného souhlasu Nájemce je třeba rovněž pro umístění jakékoliv reklamy či informačního zařízení,
- 1.9. oznámit Nájemci bez zbytečného odkladu všechny závady, které podstatně brání řádnému užívání předmětu podnájmu,
- 1.10. v den skončení sjednaného užívání předat Nájemci předmět podnájmu, včetně klíčů, které od Nájemce obdržel, vyklizený a v řádném stavu, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání. Zároveň má Podnájemce povinnost odstranit změny, které provedl se souhlasem Nájemce, v případě, že se na odstranění dohodli, a změny, které provedl bez souhlasu Nájemce, ledaže Nájemce jejich odstranění nežádá. O stavu předání a převzetí předmětu nájmu bude smluvními stranami sepsán předávací protokol.

2. Nájemce je povinen:

- 2.1. odevzdat Podnájemci předmět podnájmu ve stavu způsobilém ke smluvenému

- užívání, přičemž o stavu předaného a převzatého předmětu podnájmu bude smluvními stranami sepsán předávací protokol,
- 2.2. odstranit na základě oznámení Podnájemce neprodleně závady, které podstatným způsobem brání v řádném užívání prostoru tvořícího předmět podnájmu,
 - 2.3. zdržet se všech činností, které by bránily Podnájemci řádně užívat předmět podnájmu v souladu s touto smlouvou,
 - 2.4. zabezpečovat řádné plnění služeb spojených s podnájmem předmětu podnájmu.
3. Strany se dohodly na vyloučení ustanovení §2315 NOZ; Podnájemce se tak výslovně vzdává práva na náhradu za převzetí zákaznické základny.

Článek VII. Odpovědnost za škodu

1. Ochrana veškerého majetku Podnájemce umístěného v předmětu podnájmu před ztrátou, poškozením nebo zničením a jeho pojištění je výlučně věcí Podnájemce a jeho nákladů.
2. Nájemce neodpovídá za odcizení jakéhokoliv majetku Podnájemce umístěného v předmětu podnájmu ani neodpovídá za jiné škody, které by Podnájemci, jeho pracovníkům nebo obchodním partnerům vznikly v souvislosti s užíváním předmětu podnájmu, s výjimkou případů prokazatelně zaviněných Nájemcem.
3. Podnájemce odpovídá Nájemci za veškeré škody, které vzniknou z povahy jeho činnosti nebo provozu jak na nemovité věci jako celku, tak v předmětu podnájmu.

Článek VIII. Smluvní sankce

1. Podnájemce se zavazuje bez dalšího zaplatit Nájemci smluvní pokutu ve výši 50 000 Kč (slovy: padesát tisíc korun českých) za každý níže uvedený jednotlivý případ porušení povinností nebo nedodržení závazků, tedy v případě, kdy bez předchozího písemného souhlasu Nájemce:
 - a) využije předmět podnájmu k jinému účelu než, který je uveden v této smlouvě,
 - b) provede stavební úpravy, nebo jiné změny v prostorách představujících předmět podnájmu,
 - c) přenechá prostory tvořící předmět podnájmu dalším subjektům.
2. Podnájemce se zavazuje bez dalšího Nájemci zaplatit smluvní pokutu ve výši 10 000 Kč (slovy: deset tisíc korun českých) za každý níže uvedený jednotlivý případ porušení povinností nebo nedodržení závazků (i opakovaně), tedy v případě, kdy:
 - a) neumožní Nájemci kontrolu prostor tvořících předmět podnájmu,
 - b) nezajistí potřebnou údržbu, opravy, nebo revize,
 - c) neinformuje Nájemce o potřebách opravy či odstranění závad.
3. V případě prodlení Podnájemce s vyklizením a řádným předáním prostor Nájemci uhradí Podnájemce Nájemci smluvní pokutu v částce odpovídající násobku počtu započatých dní, po které se Podnájemce ocitne v prodlení s vyklizením prostoru sloužícího podnikání a dvojnásobku denní výše podnájemného platného pro kalendářní rok, v němž vznikne Podnájemci povinnost prostor sloužící podnikání vyklidit.
4. Smluvní pokuty dle předchozích odstavců této smlouvy jsou splatné ve lhůtě 10 kalendářních dnů ode dne doručení příslušné sankční faktury Podnájemci, a to na účet Nájemce uvedený v záhlaví této Smlouvy.

5. Zaplacením smluvní pokuty není jakkoli dotčeno právo Nájemce domáhat se náhrady škody způsobené porušením povinnosti, na kterou se vztahuje smluvní pokuta. Taková náhrada škody se hradí vedle smluvní pokuty a v plné výši.
6. Dojde-li ze strany Podnájemce k porušení povinností plynoucích ze zákona ochraně č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o požární ochraně“) a Nájemci v důsledku toho bude vyměřena pokuta nebo vznikne škoda, bude tato ve stejné výši vymáhána od Podnájemce, který je povinen ji v plné výši uhradit.

Článek IX. Zvláštní ujednání

1. Regulace vstupu do budovy:
Nájemce umožní klientům Podnájemce vstup do budovy, v níž se nachází předmět podnájmu, podle požadavků Podnájemce souvisejících s užíváním předmětu podnájmu v denní době od 6:30 do 20:00 hodin.
2. Požární ochrana:
 - 2.1. Nájemce při předání předmětu podnájmu seznámí Podnájemce se zařazením budovy z hlediska míry požárního nebezpečí (§ 4 zákona o požární ochraně):
 - 2.1.1 s požárně nebezpečnými místy,
 - 2.1.2 s umístěním a obsahem požárních poplachových směrnic,
 - 2.1.3 s umístěním ohlašovny požáru,
 - 2.1.4 s umístěním přenosných hasicích přístrojů,
 - 2.1.5 s umístěním hydrantů požárního vodovodu.
3. Bezpečnost technických zařízení:
Nájemce zajišťuje pravidelné revize a ostatní úkony na technických zařízeních v budově. Tato povinnost se nevztahuje na kontroly a revize elektrického zařízení, nářadí a elektrických spotřebičů, které jsou majetkem Podnájemce s tím, že tuto povinnost má Podnájemce.
4. Ochrana životního prostředí:
Podnájemce je povinen s odpady nakládat v souladu se zákonem č. 185/2001 Sb., o odpadech, ve znění pozdějších předpisů a s jeho prováděcími vyhláškami.
5. Podnájemce se zavazuje uhradit v plné výši veškeré případné škody vzniklé Nájemci v důsledku užívání předmětu podnájmu a provozu zařízení Podnájemce v něm umístěného.

Článek X. Ujednání o doručování písemností, kontakty smluvních stran

1. Strany se dohodly, že pro doručování veškerých písemných zásilek souvisejících s podnájmem dle této smlouvy platí následující ujednání.
2. 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 podnájemci 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 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, pokud si písemně prokazatelným způsobem neoznámí doručovací adresu jinou. Taková změna je účinná až okamžikem prokazatelného doručení písemného oznámení příslušné strany o změně doručovací adresy na původní doručovací adresu, pokud v něm není stanoveno datum pozdější.

3. Strany určují následující kontaktní osoby pro účely běžné komunikace:

na straně Nájemce:

Jméno, příjmení:

GSM:

Email:



na straně Podnájemce:

Jméno, příjmení:

GSM:

Email:

Martina Matějáková



Článek XI.


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. Nestanoví-li smlouva jinak, lze tuto smlouvu měnit a doplňovat pouze písemnými, vzestupně číslovanými dodatky podepsanými oprávněnými zástupci obou stran.
3. Práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy přecházejí i na případné právní nástupce stran.
4. Tato smlouva je vyhotovena ve čtyřech stejnopisech, z nichž má každý po podpisu platnost originálu. Nájemce obdrží tři stejnopisy a Podnájemce obdrží jeden stejnopis. Její nedílnou součástí jsou následující přílohy:
Příloha č. 1: Dispoziční plánek
Příloha č. 2: Předávací protokol
Příloha č. 3: Požární poplachová směrnice
Příloha č. 4: Domovní řád
5. Strany si tuto smlouvu přečetly a s jejím obsahem souhlasí, což stvrzují svými podpisy.

V Plzni dne:

Nájemce:

Všeobecná zdravotní pojišťovna
České republiky


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

V Bohdalovicích dne:

Podnájemce:

Martina Matějáková