

Smlouva o nájmu nebytových prostor

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

I. Smluvní strany

- Všeobecná zdravotní pojišťovna České republiky**
se sídlem Orlická 4/2020, 130 00 Praha 3
zastoupená [REDACTED], ředitelkou Regionální pobočky Plzeň,
pobočky pro Jihočeský, Karlovarský a Plzeňský kraj, VZP ČR
IČO: 41197518
DIČ: CZ41197518
bankovní spojení: [REDACTED]
číslo účtu: [REDACTED].
(dále jen: „pronajímatel“)

a

- Mgr. Magdalena Vosátková, MBA**

Trvale bytem: [REDACTED]

nar. [REDACTED]

bankovní spojení: [REDACTED]

č. účtu: [REDACTED]

(dále jen: „nájemce“)

II. Předmět nájmu

- Pronajímatel prohlašuje, že je vlastníkem nemovitosti, tj. domu č.p. 65, v obci Prachatice, ulici Primátorské, 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, Katastrálního pracoviště Prachatice.
- Pronajímatel přenechává Nájemci ve výše uvedené nemovitosti do nájmu nebytové prostory ve 3. nadzemním podlaží o celkové výměře 132,24 m². Pronajímatelem jsou Nájemci pronajaty tyto místnosti a sociální zařízení:

místn. č.	účel	podlaží	výměra v m ²	nájemné v Kč/m ²	nájemné v Kč/rok
214	kancelář	3NP	19,35	900	17 415
215	kancelář	3NP	19,50	900	17 550
216	kancelář	3NP	19,50	900	17 550
plocha společných prostor			73,89	0	0
celkem			132,24 m²		52 515

Členění nebytových prostor a jejich půdorys je obsažen v nákresu, který tvoří **Přílohu č. 1** této smlouvy.

- 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.
- Podrobný popis nebytových prostorů a jejich stav ke dni předání bude uveden v předávacím protokolu, podepsaném oběma smluvními stranami.

III. Doba nájmu

- Nájem je sjednán na dobu neurčitou, s účinností od 15. 11. 2013.
- Nájem skončí dohodou smluvních stran či písemnou výpovědí kterékoli ze smluvních stran.

3. Výpovědní lhůta činí 6 měsíců 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 **52 515 Kč (slovy: padesát dva tisíce pět set patnáct korun českých) ročně**, tj. 4 376,25 Kč (slovy: čtyři tisíce tři sta sedmdesát šest korun českých a dvacet pět haléřů) měsíčně. Nájemné za období od 15. 11. 2013 do 30. 11. 2013 činí 2 334 Kč (slovy: dva tisíce tři sta třicet čtyři korun českých).
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. Navýšení nájemného dle první věty tohoto odstavce lze uplatnit oznámením Pronajímatele, včetně doložení Splátkového kalendáře, přičemž tato skutečnost není pokládána za změnu smlouvy ve smyslu Čl. IX., odst. 3.
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. 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 případně na Nájemce do 31. 12. 2013 9,23 %, z částky uvedené na faktuře vystavené poskytovatelem příslušné služby, což odpovídá poměru podlahové plochy nebytových prostor užívaných nájemcem ve vztahu k celkové podlahové ploše budovy. Při rozúčtování nákladů na úklid společných prostor případně na Nájemce 5,15 % 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.
Od 1. 1. 2014 případně na Nájemce při rozúčtování nákladů na služby mimo elektrické energie a úklidu společných prostor 9,23% z částky, uvedené na faktuře vystavené poskytovatelem příslušné služby, což odpovídá poměru podlahové plochy nebytových prostor užívaných nájemcem ve vztahu k celkové podlahové ploše budovy. Při rozúčtování nákladů na elektrickou energii případně na nájemce 10,75%, z částky uvedené na faktuře vystavené poskytovatelem příslušné služby, což odpovídá poměru podlahové plochy nebytových prostor užívaných nájemcem ve vztahu k ploše budovy na odběr elektrické energie dle příslušného elektroměru. Při rozúčtování nákladů na úklid společných prostor případně na Nájemce 5,15 % 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.
5. 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**. Nájemné za období od 15. 11. 2013 do 30. 11. 2013 je splatné do 30. 11. 2013.
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. Výše úroků z prodlení se stanoví podle nařízení vlády č. 142/1994 Sb., ve znění pozdějších předpisů, kterým se stanoví výše úroků z prodlení a poplatků z prodlení podle občanského zákoníku.

V. Účel nájmu

Předmět nájmu se pronajímá za účelem provozování činnosti notářské kanceláře. 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. Pronajímátel:

- a) je povinen nebytové prostory vlastním nákladem udržovat ve stavu způsobilém ke smluvenému užívání. Za tímto účelem je Pronajímátel 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, 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 VZP ČR, 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 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 (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 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,
- e) změny v nebytových prostorech, včetně změn vnitřního vybavení, které patří Pronajímáтели, je Nájemce oprávněn provádět pouze po předchozím písemném souhlasu Pronajímátele ve formě dodatku k této smlouvě. Souhlasu Pronajímátele je třeba rovněž pro umístění jakékoliv reklamy či informačního zařízení,
- f) nájemce je povinen sdělit pronajímáтели neprodleně nutnost oprav, které má pronajímátel provést a umožnit mu provedení těchto či jiných nutných oprav, jinak je odpovědný za škodu, která vznikla nesplněním této povinnosti,
- g) může přenechat nebytové prostory nebo jejich část do podnájmu třetí osobě na dobu určitou jen na základě předchozího písemného souhlasu Pronajímátele,
- h) je povinen umožnit Pronajímáтели 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 tím účelem Pronajímátel umožní nájemci umístění technického zařízení v serverově oddělující strukturovanou kabeláž pronajímátele 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, a s výjimkou případů, prokazatelně zaviněných Pronajímatelem.
3. Nájemce je povinen pojistit na své náklady svůj majetek nacházející se v předmětu podnájmu 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 nebytových prostorách.

VIII. Zvláštní ujednání

1. Pronajímatel vybaví pronajaté prostory potřebným počtem a druhy ručních hasicích přístrojů a bude zajišťovat jejich odborné prohlídky.

IX. 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. 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. Pokud by jednotlivá ustanovení této smlouvy měla být neúčinná nebo neproveditelná, anebo obsahovala tato smlouva mezery, nebude tím dotčena účinnost ostatních ustanovení. Místo neúčinného nebo neproveditelného ustanovení platí jako dohodnuté to účinné ustanovení, které co nejvíce odpovídá smyslu a účelu neúčinného ustanovení.

5. 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.
6. 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: 2013

V Prachaticích dne: 2013

Pronajímatel:

Všeobecná zdravotní pojišťovna
České republiky

Nájemce:

Mgr. Magdalena Vosátková, MBA

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

.....
Mgr. Magdalena Vosátková, MBA