

Smlouva o nájmu nebytových prostor

uzavřená dle ustanovení §2201 a násl. občanského zákoníku

(dále také jen „**smlouva**“)

sepsaná níže uvedeného dne, měsíce a roku mezi následujícími smluvními stranami:

VALVE INVEST, s.r.o.

IČO: 29293570

DIČ: CZ29293570

se sídlem U Dvora čp. 213, 687 51 Nivnice.

Zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Brně, oddíl C, vložka 71816.

Zastoupena: Ing. Michal Bábíček, jednatel.

Telefon: xxxxx.

E-mail: xxxxx.

Kontaktní osoba: xxxxx, xxxxx.

Bankovní spojení: ČSOB.

Číslo účtu: xxxxx

(dále společně také jen „**pronajímatel**“)
na straně jedné

a

Česká průmyslová zdravotní pojišťovna

IČO: 47672234

DIČ: není plátcem DPH

se sídlem Jeremenkova 161/11, Vítkovice, 703 00 Ostrava.

Zapsána ve veřejném rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě, oddíl AXIV, vložka 545.

Zastoupena: Ing. Vladimír Matta, generální ředitel.

Fakturační adresa: xxxxx.

Kontaktní osoba: xxxxx.

Bankovní spojení: ČNB.

Číslo účtu: xxxxx.

Datová schránka: xxxxx.

(dále také jen „**nájemce**“)
na straně druhé.

I.

Předmět nájmu

1. Pronajímatel prohlašuje, že je vlastníkem nemovité věci – budovy č.p. 72, stavba občanského vybavení, v obci a k.ú. Uherský Brod (dále také jen „**budova**“ nebo „**dům**“), jež stojí na pozemku parc. č. st. 92, zastavěná plocha a nádvoří, obec a k.ú. Uherský Brod, okres Uherské Hradiště (dále také jen „**pozemek**“) a tvoří součást pozemku. Budova i pozemek jsou zapsány v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Uherský Brod na LV č. 4440 pro obec a k.ú. Uherský Brod.
2. Pronajímatel touto nájemní smlouvou přenechává nájemci k dočasnému užívání (nájomu) prostory o celkové plošné výměře 38,93 m² situované ve III. nadzemním podlaží budovy, č. místnosti 214 (305), které budou sloužit k provozování činnosti nájemce, (dále také jen „**prostory**“ nebo „**předmět nájmu**“). Situační náčrtek prostor tvoří nedílnou součást této smlouvy jako její příloha č. 1. Pronajímatel současně přenechává nájemci klíče a vybavení, které je součástí nebytového prostoru (příloha č. 2).
3. Mimo výše uvedené prostory je dále nájemce po celou dobu nájmu dle této smlouvy oprávněn poměrně užívat (a to za účelem přístupu a užívání předmětu nájmu) vstupní vchod do nemovitosti,

chodbu, prostor schodiště, výtah a dále pak chodbu a sociální zařízení ve III. nadzemním podlaží budovy.

4. Nájemce předmětné prostory do svého dočasného užívání (nájmu) přijímá a zavazuje se platit pronajímateli sjednané nájemné. Nájemce prohlašuje, že se před podpisem této smlouvy seznámil s faktickým i právním stavem předmětných prostor a v tomto stavu je do nájmu přebírá. Nájemce dále prohlašuje, že prostory svým stavebně-technickým určením a faktickým stavem odpovídají a vyhovují provozním a bezpečnostním požadavkům na výkon jeho činnosti v souladu s účelem nájmu specifikovaným v článku II. této smlouvy.
5. Pronajímatel tímto prohlašuje, že budova a prostory jsou k datu zahájení nájmu dle této smlouvy vhodné pro účel užívání podle této smlouvy.
6. Pronajímatel se zavazuje zajistit a nájemce je oprávněn využívat veškerá napojení budovy a prostor na dodávky energií a veřejných služeb (zejm. elektrická energie, zemní plyn, voda, kanalizace, telefonní linka), pokud jsou tyto dodávky energií a služeb v budově dostupné, a to v rozsahu nezbytném pro využití budovy a prostor k účelu uvedenému v čl. II. této smlouvy. Smluvní strany berou na vědomí skutečnost, že pronajímatel není dodavatelem elektrické energie, vody, zemního plynu ani provozovatelem kanalizace. Pronajímatel se však zavazuje zachovat po celou dobu platnosti této smlouvy pro nájemce volný a nerušený přístup k napojením prostor na rozvodné sítě energií a veřejných služeb.
7. V případě, že bude nutné pro činnost nájemce v pronajatých prostorách získat jakákoliv úřední rozhodnutí, povolení, souhlasy, stanoviska, certifikáty či revize bude za zajištění těchto podkladů odpovídat nájemce a provede jejich zajištění na své náklady, přičemž smluvní strany jsou povinny poskytnout si vzájemně potřebnou součinnost a pomoc tak, aby případná rozhodnutí, povolení, souhlasy, stanoviska, certifikáty či revize mohly být získány co nejdříve. Smluvní strany si navzájem poskytnou kopie jakýchkoliv takto vydaných podkladů souvisejících s užíváním prostor.

II.

Účel nájmu

Pronajímatel přenechává prostory do užívání nájemci za podmínek v této smlouvě uvedených výlučně za účelem poskytování zdravotního pojištění, a nájemce prohlašuje, že pronajaté prostory bude užívat výlučně k tomuto účelu v souladu se svým předmětem provozování činnosti a bude dodržovat veškeré obecně závazné právní předpisy související s tímto předmětem podnikání.

III.

Nájemné, zálohy na služby spojené s nájmem a způsob jejich placení

1. Nájemné za užívání prostor (včetně vybavení) je sjednáno dohodou smluvních stran a činí částku ve výši **7 313,- Kč (slovy: sedm tisíc tři sta třináct korun českých) měsíčně**. Nájemné je osvobozeno od DPH. Nájemné dle této smlouvy nezahrnuje jakékoli další služby či plnění spojená s užíváním prostor poskytovaná pronajímatelem či jinými osobami, jež budou hrazeny samostatně na základě ustanovení této smlouvy.
2. Pronajímatel a nájemce se dohodli na tom, že nájemce bude pronajímateli spolu s nájmem hradit na níže uvedený bankovní účet dohodnuté **zálohy** na služby poskytované pronajímatelem v souvislosti s užíváním prostor (dále také jen „**služby**“), které ke dni vzniku nájmu této smlouvy činí **4 297,- Kč (slovy: čtyři tisíce dvě stě devadesát sedm korun českých)**. Z toho činí:
 - a) **záloha na dodávku plynu** ve výši **2 596,- Kč (slovy: dva tisíce pět set devadesát šest korun českých)**, přičemž skutečná část ceny připadající na nájemce se určí podle poměru podlahové plochy předmětu nájmu k podlahové ploše všech nebytových prostor v domě, a bude vyúčtována dle odst. 5. násl. tohoto článku,
 - b) **záloha na dodávku a odvod vody** ve výši **213,- Kč (slovy: dvě stě třináct korun českých)**, přičemž skutečná část ceny připadající na nájemce se určí ve výši poměrné části ceny služeb účtované příslušným dodavatelem za dodávky pro dům, přičemž tato poměrná část se určí vždy

podle poměru podlahové plochy předmětu nájmu k podlahové ploše všech nebytových prostor v domě, a bude vyúčtována dle odst. 5. násl. tohoto článku,

- c) **záloha na dodávku elektrické energie** ve výši **1 210,- Kč (slovy: jeden tisíc dvě stě deset korun českých)**, přičemž skutečná část ceny připadající na nájemce se určí ve výši poměrné celkové ceny účtované příslušným dodavatelem dle skutečným spotřeby v domě, přičemž tato poměrná část se určí vždy podle poměru podlahové plochy předmětu nájmu k podlahové ploše všech nebytových prostor domu, a bude vyúčtována dle odst. 5. násl. tohoto článku,
 - d) **záloha na odvoz a likvidaci komunálního odpadu** ve výši **36,- Kč (slovy: třicet šest korun českých)**, přičemž skutečná část ceny připadající na nájemce se určí podle poměrné části ceny odpadu účtované dodavatelem za dodávky pro celý dům, přičemž tato poměrná část se určí vždy dle poměru podlahové plochy předmětu nájmu k podlahové ploše všech pronajímaných nebytových prostor v domě, a bude vyúčtována dle odst. 5. násl. tohoto článku,
 - e) **záloha** na deratizaci a desinfekci, kominické služby v Budově, revize el. a plyn. rozvodů a spotřebičů, hromosvodů, EZS, EPS, aj., úklidové služby Budovy a dále případné **ostatní služby**, které se kdykoliv v budoucnu ukážou jako nutné a podstatné pro zajištění řádné údržby a provozu společných prostor ve výši **242,- Kč (slovy: dvě stě čtyřicet dvě koruny české)**, přičemž skutečná část ceny připadající na nájemce se určí vždy podle poměrné části ceny těchto služeb účtované příslušnými dodavateli za dodávky pro celý dům, přičemž tato poměrná část se určí vždy podle poměru podlahové plochy předmětu nájmu k podlahové ploše všech nebytových prostor v domě, a bude vyúčtována dle odst. 5. násl. tohoto článku.
3. **Nájemné a zálohy na služby** v celkové výši **11 610,- Kč (slovy: jedenáct tisíc šest set deset korun českých)** se zavazuje nájemce platit pronajímateli bezhotovostně, a to ve lhůtě do 14 dnů od vystavení faktury nájemci nebo do 12 dnů od doručení faktury nájemci, podle toho, který okamžik nastane později; není-li dále stanoveno jinak. Nájemce souhlasí s vystavováním daňových dokladů Pronajímatele v elektronické podobě a s jejich zasíláním na e-mailovou adresu **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**.
4. Nájemné a zálohy za služby budou zasílány na bankovní účet č. **XXXXXXXXXX** vedený u **ČSOB, a.s.**, vždy s variabilním symbolem **214**, přičemž se má za to, že zaplacením nájemného a záloh za služby se rozumí okamžik připsání příslušné částky na sjednaný bankovní účet.
5. Vyúčtování záloh na úhrady za služby dle odst. 2. tohoto článku provede pronajímatel do konce měsíce března příslušného roku za kalendářní rok předcházející; v případě skončení nájmu bude vyúčtování provedeno do konce měsíce března následujícího roku. Případný nedoplatek z vyúčtování uhradí nájemce na účet pronajímatele, a to do 14 dnů od vystavení vyúčtovací faktury nebo do 12 dnů od doručení faktury nájemci, podle toho, který okamžik nastane později. Přeplatek bude vrácen na uvedený bankovní účet nájemce.
6. V případě, že ze strany dodavatele služeb dle odst. 2. tohoto článku dojde v průběhu trvání nájmu dle této smlouvy ke zvýšení cen, je pronajímatel oprávněn jednostranně přiměřeně zvýšit úhrady na služby, a nájemce se zavazuje na základě písemného oznámení pronajímatele takto zvýšené úhrady za služby platit.
7. Jiné služby a energie než uvedené v odst. 2 tohoto článku nezbytné k provozování prostor, např. telefonní poplatky, internetové připojení či další služby spojené s užíváním prostor, si nájemce zajistí sám na základě samostatných smluv s jejich dodavateli; k tomu mu pronajímatel poskytne nezbytnou součinnost.
8. Dostane-li se nájemce do prodlení s placením nájemného nebo úhrad za služby poskytované s užíváním prostor dle této smlouvy, které přesahuje 14 dnů ode dne splatnosti, je povinen zaplatit pronajímateli vedle úroku z prodlení stanoveného dle předpisu práva občanského také smluvní pokutu za prodlení, jenž činí 0,5 % z dlužné částky za každý i započatý den prodlení, nejdříve však poté, co jej na to pronajímatel písemně upozornil a nájemce ani do 7 dní od doručení oznámení nesjednal nápravu. Úroky z prodlení a smluvní pokuta jsou splatné na základě vyúčtování pronajímatele do 14 dnů od jeho doručení nájemci.

9. Výše nájemného může být na základě písemného oznámení pronajímatele zaslaného nájemci nejpozději do konce měsíce března příslušného roku každoročně (vždy s účinností k 1. 1. příslušného kalendářního roku) upravována /valorizována/ o míru inflace za předcházející kalendářní rok vyhlášenou Českým statistickým úřadem. K navýšení nájemného z důvodu valorizace může pronajímatel přistoupit poprvé ke dni 1. 1. 2025. K této změně není potřeba písemného dodatku k této smlouvě.

IV.

Doba trvání nájmu a skončení nájmu

1. Nájemní smlouva se sjednává na dobu neurčitou.
2. Pronajímatel předá nájemci předmětné prostory nejpozději ke dni počátku nájmu, a to na základě předávacího protokolu, v němž smluvní strany zachytí stav pronajímaných prostor k počátku nájmu a stav měřidel energií a médií.
3. Nájem dle této smlouvy skončí uplynutím doby, na kterou byl sjednán. Před uplynutím doby, na kterou byl nájem sjednán, může být smlouva ukončena:
 - a) písemnou dohodou obou smluvních stran,
 - b) písemnou výpovědí nájemce pronajímateli z důvodů stanovených v odst. 4. tohoto článku smlouvy,
 - c) písemnou výpovědí pronajímatele nájemci z důvodů stanovených v odst. 5. tohoto článku smlouvy,
 - d) písemnou výpovědí kterékoliv smluvní strany i bez uvedení důvodů,
 - e) odstoupením od smlouvy z důvodů stanovených v odst. 7. tohoto článku smlouvy.
4. Nájemce je oprávněn vypovědět tuto smlouvu písemnou výpovědí doručenou pronajímateli:
 - a) ztratí-li nájemce způsobilost k činnosti, k jejímuž výkonu je prostor sloužící podnikání dle této smlouvy určen dle článku II. této smlouvy,
 - b) přestane-li být najatý prostor z objektivních důvodů způsobilý k výkonu činnosti, k němuž byl určen, a pronajímatel nezajistí nájemci odpovídající náhradní prostor,
 - c) porušuje-li pronajímatel hrubě své povinnosti vůči nájemci.
5. Pronajímatel je oprávněn vypovědět tuto smlouvu písemnou výpovědí doručenou nájemci:
 - a) má-li být nemovitá věc, v níž se prostor sloužící podnikání nájemce nachází, odstraněna, anebo přestavována tak, že to brání dalšímu užívání prostoru, a pronajímatel to při uzavření smlouvy nemusel ani nemohl předvídat,
 - b) porušuje-li nájemce opakovaně či hrubě své povinnosti vůči pronajímateli, zejména tím, že přestože jej pronajímatel vyzval k nápravě, chová se nájemce v rozporu s ustanovením § 2305 občanského zákoníku nebo této smlouvy,
 - c) ztratí-li nájemce způsobilost k činnosti, k jejímuž výkonu je prostor sloužící podnikání dle této smlouvy určen dle článku II. této smlouvy,
 - d) je-li proti nájemci veden výkon rozhodnutí (exekuce) nebo bylo proti nájemci zahájeno insolvenční řízení.
6. Výpovědní lhůta činí 3 (tři) měsíce a počítá se od prvního dne kalendářního měsíce následujícího poté, co byla výpověď doručena druhé smluvní straně.
7. Pronajímatel je oprávněn od této smlouvy odstoupit s účinky ke dni doručení písemného oznámení o odstoupení od smlouvy nájemci z následujících důvodů (důvod odstoupení od smlouvy musí být v oznámení o odstoupení výslovně uveden):
 - a) nájemce je po dobu delší než 14 kalendářních dnů v prodlení s placením nájemného nebo záloh za služby spojené s užíváním prostor a nesjednal nápravu ani do 7 dní od toho, co jej na to pronajímatel písemně upozornil,
 - b) nájemce je po dobu delší než 14 kalendářních dnů v prodlení s úhradou nákladů na odstranění škody způsobené nájemcem podle ust. čl. V. odst. 4. této smlouvy a nesjednal nápravu ani do 14 dní od toho, co jej na to pronajímatel písemně upozornil,

- c) nájemce porušil své povinnosti vyplývající z ustanovení čl. V. odst. 2. této smlouvy,
 - d) nájemce porušil své povinnosti vyplývající z ustanovení čl. V. odst. 7. nebo 9. této smlouvy.
8. Vypovědět bez výpovědní doby jsou strany oprávněny pouze z důvodu uvedených v § 2227 a § 2228 občanského zákoníku. Strany sjednávají, že výpověď podle tohoto odstavce musí být písemná a musí v ní být specifikován její důvod, jinak je výpověď neplatná.
 9. V případě ukončení nájmu je nájemce povinen pronajaté prostory nejpozději ke dni skončení nájmu vyklidit a vyklizené a čisté předat pronajímateli v řádném stavu s přihlédnutím k běžnému opotřebení, pokud se s pronajímatelem nedohodnou jinak. V případě porušení této povinnosti má nájemce nárok na smluvní pokutu ve výši 1 000,- Kč za každý den prodlení s vyklizením prostor, jež je splatná do 5 dnů od doručení jejího písemného vyúčtování nájemci.
 10. Nejpozději v den skončení nájmu dle této smlouvy budou pronajaté prostory (včetně klíčů) předány pronajímateli; po provedení prohlídky prostor v době předání pronajímateli podepíše smluvní strany protokol, ve kterém bude zaznamenán stav prostor a také jeho vady a poškození. Ve lhůtě stanovené pronajímatelem nájemce odstraní veškeré stavební a konstrukční úpravy a změny prostor, a to na své vlastní náklady, nedohodnou-li se smluvní strany jinak.
 11. Vypovězení nebo odstoupení od této smlouvy se nedotýká nároku na náhradu škody vzniklé porušením této smlouvy, ani smluvních ustanovení, která podle vůle stran nebo vzhledem ke své povaze mají trvat i po ukončení této smlouvy. Na vztahy smluvních stran založené touto smlouvou se ustanovení § 2315 zákona č. 89/2012 Sb. občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů, nepoužijí.

V.

Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce je oprávněn užívat nebytové prostory v rozsahu a k účelu dle této smlouvy, a to po celou dobu trvání nájemního vztahu.
2. Veškeré stavební opravy a úpravy pronajatých prostor, jakož i jakékoli instalace reklam, vývěsních štítů, poutačů, nápisů, cedulí a jiných zařízení na budově se nájemce zavazuje provádět pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele, a to výlučně na své náklady, pokud se smluvní strany nedohodnou písemně jinak. Nájemce se zavazuje, že po ukončení nájmu nebude po pronajímateli požadovat úhradu takto vynaložených nákladů na stavební opravy a úpravy předmětu nájmu, ani protihodnotu toho, oč se zvýšila hodnota předmětu nájmu.
3. Nájemce je povinen provádět běžnou údržbu a drobné opravy pronajatých prostor do výše 3 000,- Kč za každou jednotlivou opravu. Za drobné opravy a udržovací práce dle tohoto odstavce se považují opravy podle níže uvedeného věcného vymezení a maximální výše nákladu na opravu a údržbu, opravy jednotlivých částí oken a dveří a jejich součástí a výměny zámků, kování, klik, žaluzií, výměny elektrických koncových zařízení, zejména vypínačů, zásuvek, zásuvek rozvodů, datových sítí, výměny zdrojů světla v osvětlovacích tělesech, opravy uzavíracích armatur na rozvodech vody, výměny sifonů, dále považují opravy vodovodních výtoků, baterií, dřezů, opravy skleněných výplní prostor, oprava a údržba veškerého technického zhodnocení prostor provedeného nájemcem a věcí vnesených do prostor nájemcem. Údržbou předmětu nájmu se dále rozumí úklid prostor, čištění podlah včetně podlahových krytin, obkladů stěn, čištění zanesených odpadů až ke svislým rozvodům a vnitřní nátěry, pravidelné prohlídky, revize, obnova a čištění nátěrů, čištění zanesených odpadů apod. Výmalbu prostor a výměnu podlahových krytin si zajišťuje nájemce sám na vlastní náklady.
4. Nájemce je odpovědný pronajímateli za škody způsobené na budově a prostorách (či okolních nemovitostech) činností nájemce a jeho provozem či za škody způsobené osobami, kterým nájemce umožnil vstup do prostor. Takové škody je nájemce povinen neprodleně na své náklady odstranit, pokud tak neučiní na výzvu pronajímatele, provede jejich odstranění pronajímatel na náklady nájemce, kteréžto je nájemce povinen uhradit pronajímateli ve lhůtě 5 dnů od doručení jejich vyúčtování nájemci.

5. Nájemce bez zbytečného prodlení od okamžiku, kdy je zjistí, oznámí pronajímateli veškeré škody na budově či prostorách, tj. škody, které nájemce není povinen sám opravovat i škody, které je nájemce povinen odstranit na svůj náklad. Nájemce bude odpovědný za jakékoli další škody, které vzniknou v důsledku neoznámení těchto škod pronajímateli. Nájemce se rovněž zavazuje umožnit pronajímateli provedení oprav, k nimž je povinen pronajímatel, jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti pronajímateli vznikla.
6. Nájemce je povinen při výkonu práv a povinností vyplývajících z této smlouvy dodržovat platné předpisy a respektovat práva a právem chráněné zájmy třetích osob. Nájemce je povinen dodržovat v předmětných pronajatých prostorách bezpečnostní, protipožární a další obecně závazné předpisy a bude plnit tyto povinnosti v součinnosti s ostatními nájemci. Nájemce odpovídá za bezpečnost vlastních pracovníků, klientů, zákazníků a dodavatelů při práci a užívání pronajatých prostor.
7. Nájemce není oprávněn přenechat pronajaté prostory ani jejich část do užívání jinému nebo změnit účel jejich užívání bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
8. Účastníci této smlouvy se dohodli na vyloučení ustanovení § 2315 zákona 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů. Nájemce tedy nemá nárok na náhradu za výhodu jím vybudovanou pronajímatelem nebo novým nájemcem převzatou zákaznickou základnu.
9. Nájemce se zavazuje, že v pronajatých prostorách nebudou skladovány, distribuovány či užívány zbraně a nebezpečné látky (např. narkotika, jedy, psychotropní látky, hořlaviny). Kouření osob, jimž nájemce umožnil užívání pronajatých prostor, není možné uvnitř pronajatých prostor i budovy, a to ani ve dvorním traktu budovy; dodržování této povinnosti je povinen nájemce zajistit a vynucovat i na svých zaměstnancích, klientech, zákaznících a dodavatelích.
10. Nájemce je povinen při výkonu práv a povinností vyplývajících z této smlouvy dodržovat platné obecně závazné právní předpisy ČR, respektovat práva a právem chráněné zájmy třetích osob a dodržovat pravidla dobrého občanského a sousedského soužití, zejména respektovat nerušený výkon práva uživatelů bytových jednotek v budově. Nájemce je povinen dodržovat v předmětných pronajatých prostorách veškeré hygienické, bezpečnostní, protipožární a další obecně závazné předpisy. Nájemce na své náklady zajistí vybavení prostor prostředky požární ochrany (hasící technikou) včetně zařízení detekce a signalizace požáru a úniku zemního plynu z plynových spotřebičů. Nájemce plně odpovídá za bezpečnost vlastních pracovníků, klientů, zákazníků a dodavatelů při práci a užívání pronajatých prostor.
11. Nájemce je povinen skladovat komunální či jiný odpad v uzavřených a označených nádobách a pouze na místech předem odsouhlasených s pronajímatelem.
12. Nájemce se zavazuje na své vlastní náklady pojistit pronajaté prostory proti vloupání, krádeži a poškození a dále sjednat pojištění své odpovědnosti za škodu způsobenou pronajímateli či třetím osobám svou provozní činností. Nájemce se zavazuje hradit pojistné po celou dobu trvání této nájemní smlouvy a na vyžádání předložit pronajímateli platnou pojistku, jinak odpovídá pronajímateli za případné škody.
13. Nájemce je povinen seznámit se s **Provozním řádem**, který je přílohou č. 3 této smlouvy. Dodržovat tento řád je povinnost u nájemce, zaměstnanců, ale i u ostatních osob vstupujících do prostor z podnětu nájemce, jinak odpovídá za škodu vzniklou v důsledku porušení této povinnosti.

VI.

Práva a povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel se zavazuje zajistit řádný a nerušený výkon práv nájemce po celou dobu trvání nájemního vztahu.
2. Pronajímatel prohlašuje, že pojistil budovu uvedenou v čl. I. této smlouvy proti živelním rizikům (tj. škodám způsobeným nenadálým vlivem či působením přírodních sil) a zavazuje se hradit

pojistné a pojištění udržovat po celou dobu trvání této smlouvy.

3. Pronajímatel neodpovídá nájemci za případné škody, které vzniknou nájemci či osobám, kterým umožnil vstup do pronajatých prostor na osobních a veškerých uložených věcech v pronajatém prostoru.
4. Pronajímatel nebo jím pověřená osoba mají právo na kontrolu řádného užívání pronajatých prostor a právo vstupu za účelem oprav a údržby, k nimž je pronajímatel povinen (včetně prezentace prostor jiným zájemcům během výpovědní lhůty), a to po předchozím uvědomění nájemce alespoň 1 (jeden) pracovní den předem. Žádné jiné osobě nebude dovoleno provádět kontrolu pronajatých prostor bez předchozího písemného souhlasu nájemce. Kontrola pronajímatele nebude bránit řádnému provozu nájemce a bude se konat za účasti nájemce nebo oprávněného zástupce nájemce, není-li dále stanoveno jinak.
5. V případě bezprostředně hrozícího nebezpečí či havárií ohrožujících budovu nebo pronajaté prostory může pronajímatel nebo jím pověřená osoba vstoupit do pronajatých prostor kdykoli, avšak pouze za účelem zjištění, zmírnění či odstranění tohoto nebezpečí. V takovém případě pronajímatel uvědomí nájemce o svém vstupu do prostor bez zbytečného odkladu po svém vstupu. Pro tyto účely se nájemce zavazuje předat pronajímateli klíče od pronajatých prostor v zapečetěné obálce a tento je uchovat ve svém depozitu.
6. Pronajímatel se zavazuje v dostatečném předstihu předem informovat nájemce o všech připravovaných stavebních, technických a jiných opatřeních, která mohou mít vliv na užívání předmětu nájmu nájemcem.
7. Pronajímatel je povinen při provádění jakýchkoliv stavebních úprav, modernizací a rekonstrukcí objektu brát ohled v co největší míře na oprávněné zájmy nájemce, zejména pokud jde o zachování užívání předmětu nájmu v souladu s dohodnutým účelem.
8. Pronajímatel tímto výslovně souhlasí s tím, aby nájemce umístil na viditelném místě (na a uvnitř budovy/v pronajímaných prostorách/na dveře) na své náklady obvyklé reklamní návěští, tabule či jiná podobná označení. Označení tabule/návěští, jejich obsah a velikost musí nájemce nejprve projednat s pronajímatelem. Tato označení budou nájemcem odstraněna nejpozději ke dni předání pronajímaných prostor zpět pronajímateli.
9. Pronajímatel je povinen ve společných prostorech, které jsou užívány společně s nájemcem nebo jinými právními subjekty, řádně provádět předepsané revize a technické prohlídky technických zařízení, instalací, zařízení a mobiliáře, u nichž se toto vyžaduje a plnit povinnosti na úseku požární ochrany v souladu se zákonem č. 133/1985 Sb., ve znění pozdějších předpisů a zajištění bezpečnosti a ochrany zdraví při práci v souladu se zákonem č. 262/2006 Sb. a č. 309/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů.
10. Pronajímatel je povinen na vlastní náklady provádět údržbu, ke které není povinen nájemce, a veškeré nezbytné a nutné opravy v pronajímaných prostorách. V této souvislosti pronajímatel nesmí omezovat nájemce v nerušeném výkonu nájmu, je-li to nezbytné, omezení nájemce musí být v co nejmenším rozsahu a jen po nezbytně nutnou dobu.
11. Pronajímatel zajistí nájemci nerušené užívání pronajímaných prostor po celou dobu trvání nájmu dle této smlouvy.
12. Pronajímatel poskytne nájemci v nezbytné míře a na jeho žádost potřebnou součinnost k nerušenému výkonu jeho činnosti, i ve vztahu ke třetím osobám.

VII. Závěrečná ujednání

1. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu smluvními stranami a účinnosti dnem **1. 6. 2024** nebo uveřejnění v Registru smluv, podle toho, co nastane později.
2. Smluvní strany výslovně souhlasí s uveřejněním této smlouvy v jejím plném rozsahu včetně příloh a dodatků v Registru smluv. Plněním povinnosti uveřejnit tuto smlouvu podle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv, ve znění pozdějších předpisů, je pověřen nájemce.
3. Tato smlouva a vztahy z ní vyplývající se řídí právním řádem České republiky, zejména ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.
4. Veškeré spory vzniklé na základě této smlouvy nebo v souvislosti s ní, včetně jakýchkoli sporů týkajících se její platnosti, budou rozhodovány s konečnou platností příslušnými soudy České republiky.
5. Veškerá korespondence mezi smluvními stranami bude prováděna formou e-mailové komunikace, formou doporučených dopisů zasílaných na adresy smluvních stran uvedené v záhlaví této smlouvy nebo datovou schránkou, pokud příslušná smluvní strana neoznámí druhé smluvní straně jinou doručovací adresu. Ve všech případech, kdy je pro účinnost určitého právního jednání třeba jeho doručení nebo oznámení druhé smluvní straně v písemné formě, má se za to, že účinky takového právního jednání nastávají doručením písemnosti do vlastních rukou prostřednictvím kurýrní služby nebo České pošty, s.p. či jiné osoby, která má udělenou platnou poštovní licenci ve smyslu příslušných právních předpisů, přičemž písemnost se pokládá za doručenu také tehdy, jestliže se odesílateli zásilka odeslaná na adresu pro doručování vrátí jako nepřevzatá, nevyzvednutá či nevyžádaná, a to třetím dnem od odeslání zásilky.
6. V případě, že je nebo se stane některé z ustanovení této smlouvy neplatné, neúčinné nebo nevykonatelné, nebude tím dotčena platnost, účinnost a vykonatelnost ostatních smluvních ujednání. Smluvní strany jsou povinny poskytnout si vzájemnou součinnost pro to, aby neplatné, neúčinné nebo nevykonatelné ustanovení bylo nahrazeno takovým platným, účinným a vykonatelným ustanovením, které co možná nejvíce zachovává účel a smysl zamýšlený neplatným, neúčinným nebo nevykonatelným ustanovením.
7. Práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy přechází na právní nástupce smluvních stran.
8. Smluvní strany souhlasí, že veškeré změny této smlouvy a dodatky k této smlouvě vyžadují dohodu smluvních stran nebo jejich právních nástupců uzavřenou v písemné formě.
9. Smluvní strany na sebe přebírají nebezpečí změny okolností ve smyslu ustanovení § 1765 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů
10. Nabytím účinnosti této smlouvy se ruší předcházející smlouva o nájmu nebytových prostor ze dne 27. 6. 2002, uzavřená mezi předchozím vlastníkem budovy č.p. 72 a nájemcem.
11. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou (2) stejnopisech v českém jazyce s platností originálu, z nichž jedno vyhotovení obdrží po podpisu pronajímatel a jedno nájemce.
12. Tato smlouva byla před jejím uzavřením přečtena a řádně prostudována a společně smluvními stranami projednána. Smluvní strany tímto potvrzují, že dosáhly shody ve všech ustanoveních této smlouvy, že nebyla uzavřena v tísní ani za jinak nápadně nevýhodných podmínek a na důkaz toho připojují svoje podpisy.

Seznam Příloh:

Příloha č. 1 – Situační nákres

Příloha č. 2 – Předávací protokol

Příloha č. 3 – Provozní řád

V Uherském Brodě, dne 30. 4. 2024

V Ostravě, dne: 14. 5. 2024

Pronajímatel:

Nájemce:

.....
VALVE INVEST, s.r.o.

Ing. Michal Bábíček
jednatel

.....
Česká průmyslová zdravotní pojišťovna

Ing. Vladimír Matta
generální ředitel