

Smlouva o nájmu prostoru sloužícího k podnikání

Smluvní strany:

PALAC CENTRUM spol. s r.o.

IČO: 25007335
sídlo: Tř. 1. máje 868/11, 460 01 Liberec 3
bankovní spojení: RFB Liberec, č.ú.3780237001/5500, 3780237036/5500
zastoupený: Ing. Miroslavem Kalátem, jednatelem
kontakt: [REDACTED]
e-mail: [REDACTED]
zapsaná v obchodním rejstříku u Krajského soudu v Ústí nad Labem oddíl C, vložka 11100

(dále jen „pronajímatel“)

a

Vojenská zdravotní pojišťovna České republiky

IČO: 47114975
sídlo: Drahobejlova 1404/4, 190 00 Praha 9
zastoupená: generálním ředitelem Ing. Josefem Diesslem
zapsaná v obchodním rejstříku u Městského soudu v Praze, oddíl A, vložka 7564

(dále jen „nájemce“)

uzavírají v souladu s ustanovením NOZ č. 89/2012 Sb. tuto smlouvu o nájmu prostoru sloužícího k podnikání:

Článek I. Předmět nájmu

1. Pronajímatel je vlastníkem objektu – domu čp. 868/11, Jánská ul. Liberec 3 část (B). Dům je součástí pozemku parc. č. 1597/3, v katastrálním území Liberec, obec Liberec, část obce Liberec III-Jeřáb, který je zapsán u Katastrálního úřadu pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Liberec, na LV č. 3674 V uvedené budově se nalézá předmět nájmu dle této smlouvy. Kopie výpisu z listu vlastnictví je přílohou č. 1 této smlouvy a tvoří její nedílnou součást.

Pronajímatel touto smlouvou přenechává nájemci do užívání následující nebytové prostory v uvedeném objektu umístěném v přízemí budovy č.p. 868/11, a to:

nebytové prostory:

1) obchodní prostory m. č. 105 – prodejna přízemí	84,65 m ²
2) podíl společných prostor	6,20 m ²
Celkem	90,85 m²

Předmětné prostory jsou zakresleny na přiloženém plánu, který tvoří nedílnou součást smlouvy jako příloha č. 2.

Nájemce je dále oprávněn užívat následující společné prostory v domě - chodby, výtah, schodiště, sociální zařízení, přístup zadním vchodem.

2. Nájemce je seznámen se stavem nebytových prostorů a v tomto stavu je přejímá do užívání.

Článek II. Účel nájmu

1. Nájemce bude nebytové prostory používat v rámci rozsahu své činnosti viz. výpis z obchodního rejstříku, který je přílohou č. 3 této smlouvy.
2. Pronajímatel prohlašuje, že předmět nájmu je podle svého stavebně-technického určení vhodný pro účel nájmu dle odst. 1 tohoto článku.
3. Nájemce je oprávněn provádět v předmětu smlouvy stavební a technické změny jen se souhlasem pronajímatele, který není oprávněn odmítnout vydání takového souhlasu bez vážného důvodu.

Článek III. Práva a povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel je povinen předat předmět nájmu ke dni podpisu smlouvy a to ve stavu, v jakém se předmět nájmu nachází ke dni podpisu této smlouvy, popřípadě doplněném o dohodnuté stavební úpravy. Těmito úpravami jsou zejména výmalba celého prostoru bílou barvou a dále výměna veškerého osvětlení za nová LED svítidla. Převzetí předmětu nájmu, počtu předaných klíčů atd. bude protokolováno v zápise, který podepíší pronajímatel a nájemce a je přílohou č. 4 smlouvy této smlouvy.
2. Pronajímatel je povinen zajistit řádný a nerušený výkon nájemních práv nájemce po celou dobu trvání nájemního vztahu, a to zejména tak, aby bylo možno dosáhnout jak účelu této smlouvy, tak i účelu užívání předmětu této smlouvy.
3. Obsahem povinnosti dle ustanovení odstavce 2 je zejména zajištění dodávek elektrické energie a vody, odvodu použité vody, vytápění, odvoz TDO a ostatních účtovaných služeb. Součástí tohoto závazku je i zabezpečení příslušných zařízení tak, aby byly v souladu s bezpečnostními a provozními předpisy a jejich chod odpovídal stanoveným normám, přičemž případné závady budou odstraněny tak, aby nedošlo nebo došlo jen v míře nezbytné k omezení výkonu této smlouvy užíváním předmětu nájmu. Pronajímatel se této povinnosti zproští, jestliže prokáže, že nesplnění některého z uvedených závazků bylo způsobeno příčinou jinou než na straně pronajímatele, kterou pronajímatel nezpůsobil a ani na ni nemohl mít žádný vliv.
4. Pronajímatel je oprávněn požadovat vstup do pronajatých prostor za účasti osoby oprávněné jednat jménem nájemce v pracovních dnech v běžných provozních hodinách nájemce, a to zejména za účelem kontroly řádného užívání prostor podle této smlouvy, jakož i k provádění údržby, nutných oprav či provádění kontroly elektrického, vodovodního a dalšího vedení, jestliže je toho zapotřebí. Termín prohlídky nebytových prostor sdělí pronajímatel nájemci písemně v přiměřeném časovém předstihu, nejméně však sedm kalendářních dnů předem (vyjma případů havárie).
5. Pronajímatel je povinen zachovávat mlčenlivost o všech skutečnostech souvisejících s předmětem činnosti nájemce, o kterých se dozví v souvislosti se vstupem do předmětu nájmu, stejně tak je povinen zajistit zachování mlčenlivosti u osob, které do předmětu nájmu vstoupí na pokyn pronajímatele. Tato povinnost trvá i po skončení nájmu na základě této smlouvy. Pronajímatel je povinen v případě porušení povinnosti mlčenlivosti

pronajímatelem či jinými osobami pohybujícími se v pronajatých prostorách na pokyn Pronajímatele nahradit nájemci jakoukoli újmu v důsledku porušení této povinnosti vzniklou, včetně újmy v podobě pokuty uložené orgánem veřejné moci.

6. Pronajímatel se zavazuje zabezpečovat úklid a čistotu přístupových chodeb / schodiště k pronajatému prostoru, jakož i přístupu do domu vně objektu na jeho pozemku, a to v rámci běžné údržby těchto prostor a míst, a to tak, aby mohl nájemce nerušeně užívat předmětu nájmu v souladu s účelem jeho užívání.

Článek IV. Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce je oprávněn užívat nebytové prostory výhradně v rozsahu a k účelu podle této smlouvy.
2. Nájemce je povinen hradit nájemné a náklady za služby spojené s obvyklým udržováním a provozem podle ustanovení uvedených v této smlouvě.

Jedná se hlavně o tyto služby:

- podíl na úhradách za opravy společných prostor (maximálně do částky 22.000,- Kč bez DPH za kalendářní rok). Na toto omezení se vztahuje navýšení o inflaci dle ČSÚ.
- spotřeba el. energie v pronajatých prostorách
- podíl na úhradách za spotřebu el. energie ve spol. prostorách, které bude nájemce oprávněn užívat
- podíl na vodném a stočném v užívaných prostorách
- podíl na údržbě a zajištění provozu výtahů a ostatních strojních zařízení jako je chlazení a vzduchotechnika, M+R, SLP rozvody apod.
- podíl na zajištění chodu objektu z hlediska BOZP a PO dle platných předpisů
- podíl na střežení objektu
- podíl na úhradách za centr. vytápění a dodávku teplé užit. vody
- podíl na nákladech za odvoz tuhého odpadu
- podíl na ceně za úklid spol. prostor které bude oprávněn nájemce užívat
- podíl na nákladech spojených se správou a režii objektu (maximálně do částky 30.000,- bez DPH Kč za kalendářní rok). Na toto omezení se vztahuje navýšení o inflaci dle ČSÚ
- podíl na pojištění objektu
- podíl za úklid sněhu a likvidace náledí v zimním období
- podíl na úklidu venkovních prostor patřících k objektu včetně skleněných ploch a ploch fasády

Tyto služby se Pronajímatel v průběhu trvání smluvního vztahu zavazuje zajistit.

Smluvní strany se dohodly, že Pronajímatel je oprávněn každoročně zvyšovat maximální výši podílu na úhradách za opravy společných prostor a nákladů spojených se správou a režii objektu o prokázanou míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu cen v tržních službách L683 Služby v oblasti nemovitostí na základě smlouvy nebo dohody dle úrovně klasifikace produkce Českého statistického úřadu za předcházející rok, území Česká republika.

3. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli všechny závady, které mu podstatně brání řádnému užívání prostor.

4. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má pronajímatel provést a umožnit provedení nezbytných oprav.
5. Nájemce je povinen dodržovat bezpečnostní předpisy a nařízení protipožární ochrany.
6. Nájemce není oprávněn provádět další úpravy (s výjimkou úprav uvedených v čl. II. odst. 3.) nepřesahující rámec běžné údržby bez předchozího souhlasu pronajímatele.
7. Nájemce se zavazuje zajistit na své náklady běžný úklid pronajatých obchodních prostor.
8. Drobné opravy do výše 3 000Kč si nájemce hradí sám, i když tuto eventuální opravu může zajišťovat pronajímatel za úhradu na požádání.

Článek V. Ostatní ujednání

1. Nájemce je oprávněn umístit na objektu, v němž se nachází předmět nájmu, resp. na vstupních dveřích, v němž se nachází předmět nájmu informační tabuli o své firmě či provozu. Nájemce je oprávněn instalovat na a v objektu reklamní poutače a jiné formy reklamy pouze po dohodě se správcem objektu, který určí přesně možnosti umístění a způsob připevnění jednotlivých informačních označení. Informační označení budou umístěna bez omezení na vstupních dveřích a okolní skleněné výplni pronajímaného prostoru a dále na skleněných částech vnějšího pláště budovy dle vyznačení v příloze č. 5 smlouvy.
2. Nedohodnou-li se strany smlouvy jinak, je nájemce povinen po skončení nájemního vztahu odevzdat předmět nájmu ve stavu přiměřeném běžnému opotřebení a odstranit veškeré změny a úpravy, které provedl se souhlasem pronajímatele. Odchyłka od ustanovení tohoto odstavce je možná dohodu stran.
3. Pronajímatel potvrzuje uzavření pojistné smlouvy, kterou sjednal na své náklady pojištění budovy, ve které se pronajímané prostory nacházejí. Nájemce se zavazuje sjednat na své náklady pojištění eventuálních škod vzniklých v důsledku provozu své činnosti včetně škod vzniklých na jejím vybavení a zařízení a škod způsobených podnájemci a zákazníky.

Článek VI. Nájemné a cena služeb

1. V souladu s ustanovením čl. IV. odst.2 této smlouvy je nájemce povinen platit bez DPH pronajímateli nájemné za nebytové prostory (čl. I., odst. 1) částku **17.988,- Kč/měsíc** (vlastní výpočet: nebytové prostory přízemí celkem 90,85 m² x 198,-Kč/m² = 17.988,- Kč měsíčně bez DPH).
2. Takto sjednané nájemné bez DPH je splatné v jedné měsíční faktuře ve výši **21.766,- Kč včetně DPH**. Faktura bude vystavena vždy k 1. pracovnímu dni v příslušném měsíci zahájení smluvního vztahu na období 1 měsíce dopředu se dnem zdanitelného plnění shodným s dnem vystavení faktury. Splatnost bude do 15.dne příslušného kalendářního měsíce. Platby za nájemné budou zasílány na účet č. 3780237036/5500 vedený u Raiffeisen Bank a.s.
3. Nájemce je povinen hradit cenu služeb souvisejících s nájemním vztahem, a to především za dodávky elektrické energie, plynu, vody, tepla, náklady za odvoz pevného domovního odpadu, náklad pojistného, úklid spol. prostor, servis výtahů, náklady na režii a správu objektu, údržbu strojních zařízení apod., a to dle skutečné spotřeby a vyúčtovaných nákladů od jednotlivých dodavatelů.

4. Účtování služeb bude prováděno v prvním kalendářním roce trvání nájmu formou zúčtovatelných záloh splatných ve lhůtě podle odst. 5 a to ve výši Kč 80,- Kč/m²/ měsíc + DPH. Jedná se o zálohy na služby uvedené v článku IV. odst. 2. V dalším období budou zálohy stanoveny pronajímatelem na základě vyúčtování uplynulého kalendářního roku nájmu. Jejich zúčtování provede pronajímatel jednou ročně na základě skutečných nákladů v poměru k pronajatým plochám za příslušné období ve výši, jak upravují platné právní předpisy pro placení ostatních služeb s nájmem spojených, a to nejpozději do 31. 1. následujícího kalendářního roku.
5. Výpočet záloh: $90,85 \text{ m}^2 \times 80,- \text{ Kč/m}^2/\text{měsíc} = 7.268,- \text{ Kč/měsíc} + \text{DPH}$

Zálohy budou vystavovány vždy k 1. pracovnímu dni v příslušném měsíci se dnem zdanitelného plnění shodným s dnem vystavení faktury. Splatnost bude do 15.dne příslušného kalendářního měsíce.
6. Platby za služby budou zasílány na účet č.3780237001/5500 vedený u Raiffeisenbank a.s..
7. Kauce - pronajímatel a nájemce se dohodli, že k předpokládané solidnosti nájemce se od kauce pouští.

Článek VII. Trvání smlouvy

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou a to od **01. 09. 2024 do 31. 12. 2027**. Nájemní poměr se sjednává s přednostním právem nájemce (opcí) na uzavření nové nájemní smlouvy na dobu dalších 3-5 let, projeví-li nájemce zájem, a to nejpozději 3 měsíce před ukončením doby trvání nájmu za stejných podmínek určených touto smlouvou.
2. Smlouva může zaniknout:
 - a) písemnou dohodou obou stran
 - b) z důvodů obsažených v zákoně č. 89/2012 Sb.

Sjednává se, že bude-li nájemce o více než dva měsíce v prodlení s placením nájemného nebo úhrady za služby spojené s nájmem, je pronajímatel oprávněn smlouvu vypovědět, s tím, že pro takový případ činí výpovědní doba 45 dnů a počíná běžet dnem odeslání výpovědi.
3. Ostatní neujednané vztahy se řídí zák. č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník, v platném znění. Smluvní strany se dohodly, že ustanovení § 1395 až § 1399, § 2234 a § 2314 občanského zákoníku se však nepoužijí, tj. strany je vylučují.

Článek VIII. Zvláštní ujednání

1. Strany dohodly, že pronajímatel poskytne nájemci na období od 1.6.2024 do 31.8.2024 bezplatný nájem pronajatých prostor s tím, že toto období lze využít zejména na:
 - případně požadované stavební úpravy
 - zaměření jednotlivých prostor a návrh dispozice, sestavy nábytku apod.
 - přípravu nebo realizaci jednotlivých pracovišť či prostor
 - nadstandardní úpravy, atypy
 - postupné přestěhování firmy nájemce
 - vytvoření reklamních ploch na vzájemně odsouhlasených místech

**Článek IX.
Ustanovení přechodná a závěrečná**

1. Smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem uveřejnění v Registru smluv.
2. Veškeré změny této nájemní smlouvy je nutno učinit v písemné formě.
3. V případě, že některé ustanovení této smlouvy je nebo se stane neúčinné, zůstávají ostatní ustanovení této smlouvy účinná. Strany se zavazují nahradit neúčinné ustanovení této smlouvy ustanovením jiným, účinným, které svým obsahem a smyslem odpovídá nejlépe obsahu a smyslu ustanovení původního, neúčinného.
4. Smluvní strany výslovně souhlasí s tím, že tato smlouva bude uveřejněna v registru smluv bez jakýchkoliv omezení, a to včetně případných příloh a dodatků. Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti uvedené v této smlouvě nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu ustanovení platných právních předpisů a udělují svolení k jejich užití a uveřejnění bez stanovení jakýchkoliv dalších podmínek či omezení.
5. Pro řešení sporů z této smlouvy jsou příslušné soudy České republiky.
6. Nedílnou součástí této smlouvy je situační plánek pronajímaných prostor a kopie výpisu z katastru nemovitostí.
7. Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva byla sepsána na základě pravdivých údajů a jejich svobodné vůle, na čehož důkaz připojují svoje podpisy.
8. Tato smlouva se vyhotovuje ve dvou stejnopisech, z nichž každá ze stran obdrží po jednom vyhotovení. V případě elektronického podpisu se toto ustanovení nepoužije.

**Článek X.
Přílohy**

- Příloha č. 1 smlouvy - kopie výpisu z listu vlastnictví
- Příloha č. 2 smlouvy - plánek pronajímaných nebytových prostor
- Příloha č. 3 smlouvy - výpis z obchodního rejstříku nájemce
- Příloha č. 4 smlouvy - protokol o předání předmětu nájmu
- Příloha č. 5 smlouvy - plánek informačního označení nájemce na plášti budovy

V Liberci dne: 10.7.2024

V Praze dne: 18-07-2024

Seznam nemovitostí na LV

Číslo LV: 3674
Katastrální území: Liberec [682039]

Zobrazení v mapě

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
PALAC CENTRUM spol. s r.o., 1. máje 868/11, Liberec III-Jeřáb, 46007 Liberec	

Pozemky

Parcelní číslo
[1596; součástí pozemku je stavba](#)
[1597/3; součástí pozemku je stavba](#)

Stavby

Na LV nejsou zapsány žádné stavby.

Jednotky

Na LV nejsou zapsány žádné jednotky.

Práva stavby

Na LV nejsou zapsána žádná práva stavby.

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Liberec](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 17.07.2024 13:00.

Výpis

PRŮKAZ č. 3

z obchodního rejstříku, vedeného
Městským soudem v Praze
oddíl A, vložka 7564

Datum vzniku a zápisu:

23. prosince 1992

Spisová značka:

A 7564 vedená u Městského soudu v Praze

Obchodní firma:

Vojenská zdravotní pojišťovna České republiky

Sídlo:

Praha 9, Drahobejlova 1404/4

Identifikační číslo:

471 14 975

Právní forma:

Zdravotní pojišťovna (mimo VZP)

pojišťovna

Předmět činnosti:

Veřejné zdravotní pojištění vojáků v činné službě a žáků vojenských škol, kteří se připravují na službu vojáka z povolání a nejsou vojáky v činné službě, s výjimkou vojáků v záloze povoláných k vojenskému cvičení nebo službě v operačním nasazení.

Provádění veřejného zdravotního pojištění.

Zprostředkování úhrad nákladů zdravotních služeb hrazených z veřejného zdravotního pojištění, které byly poskytnuty poskytovateli zdravotních služeb a jinými oprávněnými subjekty v souladu s platnými právními předpisy České republiky, Evropské unie a na základě platně uzavřených a účinných mezinárodních smluv, kterými je Česká republika vázána.

Kontrola využívání a poskytování služeb plně nebo částečně hrazených zdravotním pojištěním v jejich objemu a kvalitě včetně dodržování cen u smluvních poskytovatelů a pojištěnců.

Půjčování zdravotnických prostředků pojištěncům na základě indikace ošetřujícího lékaře v souladu s platnými právními předpisy včetně vedení příslušné evidence.

Výkon práva hospodaření s majetkem jí svěřeným a hospodaření s vlastním majetkem. Svěřený majetek může být využíván pouze k účelu, pro který je určen platnými právními předpisy. Svěřený majetek pořízený z prostředků veřejného zdravotního pojištění nesmí být předmětem podnikání a nesmí být k podnikání využíván.

Výběr pojistného na zdravotní pojištění a kontrola tohoto výběru, včetně vymáhání dlužného pojistného, penále apod.

Statutární orgán:**generální ředitel:**

Ing. JOSEF DIESSL, dat. nar. 28. prosince 1959

Za Pektinou 945, 538 03 Heřmanův Městec

Den vzniku funkce: 15. března 2021

Den vzniku členství: 15. března 2021

Počet členů:

1

Způsob jednání:

Organizaci zastupuje vůči třetím osobám generální ředitel pojišťovny. Podepisování za pojišťovnu provádí tak, že k vytištěnému nebo napsanému jménu pojišťovny připojí svůj podpis generální ředitel pojišťovny.

Dozorčí rada:**místopředseda dozorčí rady:**

MUDr. VÁCLAV HORÁK, MBA, dat. nar. 12. srpna 1970
Talichova 2041/5, Břevnov, 169 00 Praha 6
Den vzniku funkce: 26. dubna 2022
Den vzniku členství: 13. prosince 2020

člen dozorčí rady:

št. prap. JAROMÍR LORENC, dat. nar. 2. února 1974
č.p. 60, 592 03 Kadov
Den vzniku členství: 13. prosince 2020

člen dozorčí rady:

št. prap. Bc. PETER SMIK, dat. nar. 7. ledna 1987
č.p. 535, 330 17 Chotíkov
Den vzniku členství: 13. prosince 2020

člen dozorčí rady:

plk. gšt. Ing. PETR SVOBODA, MSS, dat. nar. 21. ledna 1971
Zahradní 1212, 685 01 Bučovice
Den vzniku členství: 13. prosince 2020

předseda dozorčí rady:

Ing. ANTONÍN GENSER, dat. nar. 5. října 1964
č.p. 34, 391 31 Dražice
Den vzniku funkce: 12. ledna 2021
Den vzniku členství: 13. prosince 2020

člen dozorčí rady:

Mgr. Bc. DUŠAN JANIŠ, dat. nar. 2. června 1968
Dětská 1841, 755 01 Vsetín
Den vzniku členství: 13. prosince 2020

člen:

Mgr. FRANTIŠEK BOHÁČEK, dat. nar. 12. prosince 1984
Ke stadionu 946/19, Čakovice, 196 00 Praha 9
Den vzniku členství: 30. srpna 2021

člen dozorčí rady:

Ing. PETR PAVELEK, Ph.D., dat. nar. 7. ledna 1976
Bílková 861/14, Staré Město, 110 00 Praha 1
Den vzniku členství: 13. března 2022

člen dozorčí rady:

Mgr. ONDŘEJ ČADY, dat. nar. 20. ledna 1982
Nové náměstí 1370/11, Uhřetěves, 104 00 Praha 10
Den vzniku členství: 17. března 2022

Počet členů:

9

Ostatní skutečnosti:

Vojenská zdravotní pojišťovna České republiky byla založena ve smyslu § 5, zák. č. 280/92 Sb.

Na základě rozhodnutí Ministerstva zdravotnictví ČR č.j. 39450/97, SPZ-996/97 ze dne 24.10.1997 a dohody o složení Zdravotní pojišťovny CRYSTAL a Vojenské zdravotní pojišťovny

České republiky ze dne 29.10.1997 končí bez provedení likvidace činnost Zdravotní pojišťovny CRYSTAL se sídlem v Liberci, identifikační číslo 490 99 183 ke dni 31.10.1997 s tím, že veškerá práva a povinnosti Zdravotní pojišťovny CRYSTAL přecházejí tímto dnem na Vojenskou zdravotní pojišťovnu České republiky se sídlem v Praze 9, identifikační číslo 471 14 975.

Tento výpis je neprodejný a byl pořízen na Internetu (<http://www.justice.cz>).

Dne: 17.7.2024 13:20

Údaje platné ke dni 17.7.2024 03:56

