

Smlouva o nájmu nebytových prostor

Uzavřena níže uvedeného dne, měsíce a roku dle ust. § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen o.z.), mezi uvedenými smluvními stranami:

Město Slavičín, IČO 00284459,
se sídlem Slavičín, Osvobození 25. PSČ 763 21
zastoupené Mgr. Tomášem Chmelou, starostou,
(dále jen „**pronajímatel**“)

a

Česká průmyslová zdravotní pojišťovna, IČO 47672234
se sídlem Ostrava-Vítkovice, Jeremenkova 161/11, PSČ 703 00,
zastoupena Ing. Vladimírem Mattou, generálním ředitelem,
zapsaná ve veřejném rejstříku u Krajského soudu v Ostravě, oddíl AXIV, vložka 545,
(dále jen „**nájemce**“)

takto:

I.

Předmět a účel nájmu

- 1 Pronajímatel je vlastníkem pozemku pare. č. st. 29/12 s budovou č.p. 883, zapsaného na LV č. 10001 v katastru nemovitostí pro obec a katastrální území Slavičín.
2. V této budově je vymezen nebytový prostor, který se nachází v 1. nadzemním podlaží této budovy a sestává z místností č. 251 - kancelář (20,8 m²), č. 252 - předsíň (3,75 m²), č. 253 - soc. zařízení (2,5 m²) a vstupní chodba č. 250 (5,35 m²). Celková výměra specifikovaných nebytových prostor (dále jen „nebytový prostor“) činí 32,4 m².
- 3 Touto smlouvou přenechává pronajímatel nájemci nebytový prostor do nájmu za účelem provozování činností, které má nájemce zapsané ve veřejném rejstříku, zejména tedy za účelem provádění veřejného zdravotního pojištění (provoz kanceláře zdravotní pojišťovny), a nájemce se zavazuje platit za užívání nebytového prostoru nájemné.
- 4 Nájemce je oprávněn užívat spolu s nebytovým prostorem společné prostory nacházející se v budově.

II.

Doba nájmu

1. Nájem se sjednává na dobu určitou od **01. 01. 2025 do 31. 12. 2025**.

III.

Nájemné a služby

1. Nájemce je povinen platit nájemné sjednané ve výši **2.376 Kč** měsíčně.
2. Nájemné je podle ust. § 56 odst. 3 zákona č. 235/2004 Sb. o dani z přidané hodnoty, osvobozeno od DPH. V případě, že se nájemce stane plátcem DPH, je povinen tuto skutečnost ohlásit městu Slavičín, které rozhodne, zda využije ust. § 56 odst. 4 výše specifikovaného zákona a začne na nájemné uplatňovat DPH. Pro tyto účely bude nájemné sjednané v tomto odstavci navýšeno o příslušné DPH. V případě porušení výše uvedené povinnosti, nájemce odpovídá za škodu, která pronajímateli vznikla z důvodu nemožnosti uplatnění odpočtů ze souvisejících oprav a investic.
3. Nájemce prohlašuje, že ke dni podpisu této smlouvy není plátcem DPH.
4. S užíváním nebytového prostoru jsou spojeny služby, tj. dodávka a odvod studené vody, dodávka elektrické energie a tepla, svoz odpadu, které zajistí pronajímatel. Nájemce je povinen platit za tyto služby paušální částku ve výši celkem **2.583 Kč** měsíčně. K této ceně bude připočtena DPH v zákonem stanovené výši platné ke dni uskutečnění zdanitelného plnění.
5. Služby neuvedené v odst III bodě 4. je nájemce povinen zajistit si sám.
6. Nájemné spolu s paušální částkou za služby, zvýšenou o příslušnou sazbu DPH je nájemce povinen platit na účet správce č. [redacted] měsíčně, a to na základě faktury vystavené správcem budovy, kterým je BTH Slavičín, spol. s r.o., IČO 25321358, se splatností 14 dnů od dne doručení faktury nájemci. Faktura s vyúčtováním nájemného a paušální částky za služby bude zasílána nájemci elektronicky na elektronickou adresu [redacted]
7. Paušální částka za dodávku tepla, el. energie, dodávku a odvod studené vody, svoz odpadu není předmětem rozúčtování ani vyúčtování.

IV.

Jistota

1. Nájemce neskládá jistotu podle § 2254 o. z.

V.

Práva a povinnosti smluvních stran

1. Nájemce si sám provádí a nese náklady na drobné opravy v nebytovém prostoru, jakož i náklady spojené s běžnou. Ujednává se, že :
 - a) nájemce je povinen hradit náklady spojené s obvyklým udržováním pronajatých prostor a drobnými opravami pronajatých prostor a zařízení, která jsou jejich součástí, a to až do limitu 2 000,- Kč na jednotlivou opravu. Smluvní strany se dohodly, že za běžnou údržbu a drobné opravy budou považovat přiměřeně takovou údržbu a drobné opravy, které vymezuje nařízení vlády č. 308/2015 Sb., přičemž shora uvedený, smlouvou stanovený, limit 2 000,- Kč tímto není dotčen. Smluvní strany se dále dohodly, že se pro tento nájemní vztah neužije ust. § 6 nař. vlády č. 308/2015 Sb. upravující roční limit nákladů.

2. Nájemce prohlašuje, že se stavem nebytového prostoru je podrobně obeznámen a že mu nejsou známy žádné okolnosti bránící v jeho řádném užívání, proto je nebytový prostor způsobilý k užívání.

3. Nájemce nesmí upevňovat žádné předměty do zdí nebytového prostoru nebo provádět stavební úpravy ani jinou podstatnou změnu v něm bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, a to ani na svůj náklad. Pokud však po písemném souhlasu pronajímatele provede nájemce v pronajímaném prostoru úpravy, jež jsou ze strany nájemce a jeho účetnictví považovány za investice, pronajímatel prohlašuje, že si o hodnotu nájemcem vynaložené investice nezvýší hodnotu vlastní nemovitosti a souhlasí s tím, aby si tuto vynaloženou investici odepisoval nájemce ve svém vlastním účetnictví dle příslušných právních předpisů.

4. Bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele nesmí nájemce přenechat nebytový prostor nebo jeho část do podnájmu třetí osobě nebo jí zřídit k němu jiné užívací právo.

5. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli nebo jím pověřeným osobám vstup do nebytového prostoru zejména za účelem kontroly stavu bytu a odpočtu stavu dodávaných služeb.

6. Nájemce je povinen v případě své nepřítomnosti v nebytovém prostoru, která má být delší než dva měsíce, spojené se složitou dosažitelností své osoby oznámit tuto skutečnost pronajímateli a současně písemně pronajímateli písemně označit osobu, která zajistí možnost vstupu do nebytového prostoru v případě, kdy to bude nezbytné nutné.

7. Nájemce nesmí bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele převést nájem v souvislosti s převodem své činnosti, jíž nebytový prostor slouží, ani při jiné příležitosti na jiného.

8. Nájemce nesmí v nebytovém prostoru provozovat jinou činnost, než je uvedena v čl. I. této smlouvy, ani ji změnit nebo ji provozovat jiným způsobem anebo za jiných podmínek.

9. Pronajímatel je povinen zajistit nájemci nerušené užívání nebytového prostoru po celou dobu trvání nájmu dle této smlouvy.

10. Pronajímatel je povinen provádět předepsané revize a technické prohlídky technických instalací, zařízení, u nichž se to vyžaduje

11. Pokud pronajímaný nebytový prostor nevyhovuje předmětu podnikání nájemce, je nájemce povinen vlastním jménem a vlastním nákladem u příslušných správních orgánů vyřídit změnu užívání a účelu nájmu nebytového prostoru podle této smlouvy. Pronajímatel touto smlouvou uděluje nájemci souhlas s podáním žádosti o změnu užívání nebytových prostor u příslušného správního orgánu.

12. Pronajímatel je povinen na vlastní náklady provádět údržbu, ke které není povinen nájemce, a veškeré nezbytné opravy v nebytovém prostoru. V této souvislosti pronajímatel nesmí zbytečně omezovat nájemce v nerušeném výkonu nájmu, je-li to nezbytné, omezení nájemce musí být v co nejmenším rozsahu a jen po nezbytně nutnou dobu.

13. Pronajímatel tímto výslovně souhlasí s tím, aby nájemce umístil na viditelném místě (na budovy, v pronajímaných prostorách na okenní výplně, dveře) na své náklady v přiměřeném rozsahu obvyklé reklamní návěští, tabule či jiná podobná označení dle předchozí dohody s pronajímatelem. Tato označení budou nájemcem odstraněna nejpozději ke dni předání pronajímaných prostor zpět pronajímateli.

14. Pronajímatel je povinen řádně plnit povinnosti stanovené vlastníky obecně závaznými předpisy v oblasti bezpečnosti a hygieny práce a požární ochrany.

VI.

Sankce

1. Ocitne-li se nájemce v prodlení se zaplacením kteréhokoli peněžitého závazku podle této smlouvy nebo o. z., je povinen zaplatit pronajímateli úrok z prodlení ve výši 0,05 % za každý, byť i započatý den prodlení, z dlužné částky.

VII.

Ukončení nájmu

1. Nájemní vztah lze ukončit dohodou pronajímatele a nájemce nebo písemnou výpovědí kterékoli ze smluvních stran.

2. Kterákoliv smluvní strana může nájem vypovědět bez udání důvodů.

3. Výpovědní doba činí tři měsíce a počíná běžet prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.

4. Ujednává se, že za hrubé porušení povinností nájemce vyplývajících z nájmu nebytového prostoru ve smyslu § 2309 písm. b) o. z., se považuje zejména:

- a) poskytnutí nebytového prostoru nebo jeho části do podnájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele nebo zřízení jiného užívacího práva k nebytovému prostoru třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele,
- b) prodlení nájemce, trvá-li více než jeden měsíc, se zaplacením nájemného nebo paušální platby za služby,
- c) převedení nájmu v souvislosti s převodem nájemcovy podnikatelské činnosti, již nebytový prostor slouží, nebo při jiné příležitosti na třetí osobu, bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele,
- d) provedení stavební úpravy nebo jiné podstatné změny v nebytovém prostoru bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele,
- e) provozování jiné podnikatelské činnosti, než je uvedeno v čl. I. této smlouvy, nebo její změna nebo její provozování jiným způsobem anebo za jiných podmínek, bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.

5. V den, kdy nájem končí, je nájemce povinen nebytový prostor vyklidit, vymalovat na bílo, vyklizený jej odevzdat pronajímateli ve stavu, v jakém jej převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, a odevzdat pronajímateli klíče od něj.

6. Nájemce je dále povinen při skončení nájmu bez nároku na vyrovnání navrátit v předešlý stav veškeré změny, které provedl se souhlasem pronajímatele nebo i bez něj, ledaže mu pronajímatel písemně sdělí, že toho nežadá.

7. O vyklizení a odevzdání nebytového prostoru bude pořízen zápis.

VIII.

Závěrečná ustanovení

1. Smluvní strany se dohodly, že jejich vzájemné vztahy podle této smlouvy výslovně touto smlouvou neupravené, se řídí příslušnými ustanoveními o. z.
2. Smluvní strany se dále dohodly, že práva a povinnosti podle této smlouvy nelze postoupit. Ani tuto nájemní smlouvu nelze postoupit.
3. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu smluvními stranami a účinnosti dnem 1.1.2024. 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.
4. Tato smlouva může být měněna, doplňována či prodlužována pouze písemně ve formě číslovaných dodatků.
5. Podle ust. § 41 zákona č. 128/2000 Sb. se potvrzuje, že záměr pronajmout nebytové prostory, uvedené v této smlouvě, byl zveřejněn podle ust. § 39 zákona č. 128/2000 Sb. a uzavření této smlouvy bylo schváleno dne 10. 12. 2024 pod č. 62/0818/24.
6. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou (2) stejnopisech, z nichž každý bude považován za prvopis. Každá ze smluvních stran obdrží jedno (1) vyhotovení této smlouvy.
7. Účastníci prohlašují, že tato smlouva byla sepsána podle jejich pravé a svobodné vůle, nikoliv v tísní, pod nátlakem či za nápadně nevýhodných podmínek. Na důkaz toho připojují své vlastnoruční podpisy.

Ve Slavičíně dne 12. 12. 2024

20. 12. 2024
V Ostravě dne

Česká průmyslová zdravotní pojišťovna
Jeremenkova 11
703 00 Ostrava-Vřtkovice 104

Česká průmyslová zdravotní pojišťovna
Ing. Vladimír Matta
generální ředitel ČPZP

