

SMLOUVA O NÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTOR

uzavřená dle zák. č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění pozdějších předpisů
evidovaná pod číslem 08/086

Článek 1

Smluvní strany

Společnost: MEI Czech Offices, s.r.o.
se sídlem: Praha 9, Libeň, Podvinný mlýn 2178/6, PSČ 190 00
v zastoupení: MEI Property Services, s.r.o.,
jednajícím Mgr. Janem Matulíkem, jednatelem
IČ: 27164659
DIČ: CZ27164659
Bankovní spojení: Raiffeisenbank, a.s., a.s., čís. účtu: [REDACTED]

Obchodní firma je zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spisová značka-oddíl C, vložka 101211

dále také jen jako „pronajímatel“

a

Společnost: Česká národní zdravotní pojišťovna
Se sídlem: Ječná 39, Praha 2, PSČ 120 00
Zastoupená: MUDr. Jiří Bek, ředitel České národní zdravotní pojišťovny
IČ: 49709917
DIČ: CZ49709917
Plátce DPH: NE
Bankovní spojení: ČSOB Praha, č.ú. [REDACTED]

Obchodní firma je zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spisová značka oddíl A, vložka 9706

dále jen „nájemce“

Článek 2

Předmět nájmu

MEI Czech Offices, s.r.o., jako výhradní vlastník pronajímaných prostor budovy v ulici Školní 5335, Chomutov v k.ú. zapsané na LV č.2893 vedeném Katastrálním úřadem pro Ústecký kraj, katastrální pracoviště Chomutov (dále také jen „budova“) a je oprávněná pronajímat níže specifikované nebytové prostory nacházející se ve výše uvedené budově

Pronajímatel na straně jedné a nájemce na straně druhé se dohodli takto:

1. Pronajímatel pronajímá nájemci nebytové prostory v budově a to **místnosti č. 127 o ploše 35,35 m²** jako kancelářské prostory za účelem provozování předmětu podnikání dle Obchodního rejstříku. Nájemce je oprávněn užívat nebytové prostory tak, aby to nebylo v zásadním rozporu s účelem, ke kterému byly kolaudovány.
2. Nájem je sjednán od 15.5.2008 na dobu neurčitou s tříměsíční výpovědní lhůtou, která počíná 1. dne měsíce následujícího po řádném doručení výpovědi druhé smluvní straně.
3. Nájemné za prostory se sjednává smluvní sazbou:
 - a) Kancelářské prostory: **1100,- Kč za 1 m²/rok bez DPH, tj.**
35,35 m² x 1100,- Kč/m²/rok = 38885,00 Kč bez DPH
4. Nájemce je povinen platit pronajímateli úhradu za služby. Službami spojenými s užíváním nebytových prostor se pro účely této smlouvy rozumí zejména činnost související s provozem všech nebytových prostor a společných částí, jako jsou zejména úklid, údržba, provádění vytápění, svoz odpadu, opravy, požární zabezpečení, recepční služba, provádění příslušných revizí, technická správa a údržba zařízení umístěných v budově (dále jen „**služby**“).

Roční úhrada za služby spojené s nájmem se základní sazbou DPH činí 497,- Kč/m² pronajaté plochy.

V položce úklid je zahrnut úklid společných prostor a úklid kanceláře, není zahrnuto mytí oken.

5. Nájemce je povinen platit pronajímateli úhradu za dodávku elektrické energie, tepla, vodné a stočné, v souvislosti s provozem podnikatelské činnosti nájemce v nebytových prostorách (souhrnně dále jen „**média**“).

Roční úhrada za dodávky médií se základní sazbou DPH činí 368,- Kč/m² pronajaté plochy.

Roční úhrada za dodávky médií se sníženou sazbou DPH činí 364,- Kč/m² pronajaté plochy.

6. Pronajímatel je oprávněn k úpravě ceny služeb a médií spojených s užíváním nebytových prostor, pokud dojde ke změnám cen dodávek od dodavatelů služeb a médií. Tuto skutečnost je pronajímatel povinen nájemci doložit. Za takové doložení se považuje vyrozumění dodavatele médií nebo služeb o změně cen dodávek nebo jiný obdobný doklad (změna ceníku apod.)
7. Pro případ, že nájemce odebere prokazatelně větší rozsah médií než na něj připadá dle poměru pronajatých nebytových prostor v budově, je povinen tento zvýšený odběr pronajímateli uhradit. Pronajímatel je povinen tuto skutečnost nájemci doložit.

8. Pokud pronajímatel **pronajme nájemci telefonní linku** podle jeho požadavku bude úhrada hovorného a služeb prováděna na základě fakturace pronajímatele s 10 denní splatností po doručení faktury zpracované dle měsíční soupisky telefonních hovorů, kterou pronajímatel vystaví do 20. dne následujícího měsíce.
9. Pronajímatel **nepronajímá nájemci kancelářský nábytek**.
10. Pronajímatel **nepronajímá nájemci parkovací stání**.
11. Datum uskutečnění zdanitelného plnění je den vystavení daňového dokladu. Nájemné a úhrada za média a služby jsou splatné vždy do fakturou uvedeného dne splatnosti *daného měsíce* po vystavení platebního a daňového dokladu (faktury). Splatnost faktur bude stanovena do 10 dnů ode dne jejich odeslání nájemci. Všechny faktury musí mít veškeré náležitosti daňového dokladu. Nedodrží-li nájemce termín splatnosti, je povinen uhradit smluvní úrok z prodlení ve výši 0,1 % z dlužné částky za každý den prodlení.
12. Nájemce **složí** do pokladny pronajímatele nebo na výše uvedený účet pronajímatele **kauci ve výši částky odpovídající jednoměsíčnímu nájemnému a úhradě za služby a média na základě vystavené zálohové faktury nebo příjmového pokladního dokladu**, která mu bude vrácena do 5 pracovních dní po řádném ukončení nájemní smlouvy a vypořádání všech závazků vzniklých vůči pronajímateli. V případě neuhrazení smluvních závazků ze strany nájemce nebo v případě způsobení škody pronajímateli je pronajímatel oprávněn použít složenou kauci jako zálohu na uhrazení uvedených závazků nájemce. Pronajímatel není povinen předat nájemci pronajaté prostory do užívání před tím, než prokáže pronajímateli uhrazení kauce.
13. Nájemné bude každoročně vždy nejdříve od 1.4. upravováno o průměrnou roční míru inflace odpovídající přírůstku indexu spotřebitelských cen předchozího kalendářního roku v České republice vyhlášenou Českým statistickým úřadem.

Článek 3

Podmínky nájmu

1. Nájemce je povinen provádět sám práce spojené s obvyklým udržováním nebytových prostor a není oprávněn provádět stavebně-technické úpravy pronajatého prostoru bez souhlasu pronajímatele.
2. V případě hrubého porušení smluvních podmínek ze strany nájemce, např. při prodlení s placením nájemného a ostatních služeb a médií delším než 20 dní, v případě porušení bezpečnostních pravidel a Provozního řádu, nebo způsobí-li nájemce pronajímateli škodu, je pronajímatel oprávněn vypovědět tuto smlouvu s pětidenní výpovědní lhůtou počínající běžet dnem následujícím po doručení písemné výpovědi nájemci, případně učinit jiná další opatření zamezující porušování povinnosti ze strany nájemce jako je např. zamezení vstupu do pronajatých nebytových prostor a odběru médií a služeb. V případě vážného ohrožení zájmů pronajímatele z hlediska ochrany jeho majetku a práv je pronajímatel oprávněn vypovědět tuto smlouvu s jednodenní výpovědní lhůtou počínající běžet dnem následujícím po doručení písemné výpovědi nájemci případně učinit jiná další opatření zamezující porušování povinnosti ze strany nájemce.

3. Nájemce je povinen oznámit pronajímateli bezodkladně potřebu oprav a umožnit jejich provedení, jinak odpovídá za škodu, která by nesplněním této povinnosti vznikla. Nájemce je povinen odstranit škody, které po dobu pronájmu způsobil. Nájemce není oprávněn bez souhlasu pronajímatele přenechat pronajaté prostory nebo jejich část jinému uživateli do podnájmu.
4. Při skončení nájmu je nájemce povinen předat pronajímateli pronajaté prostory vyklizené a vymalované, tj. ve stavu, v jakém byly převzaty od pronajímatele s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, nebylo-li mezi stranami ujednáno jinak, a to nejpozději v poslední den výpovědní lhůty.
5. Správu pronajatých nebytových prostor zajišťuje pro pronajímatele společnost **MEI Property Services, s.r.o.**, (dále jen „správce“). Správce je oprávněn jménem pronajímatele řešit veškeré otázky spojené s pronájmem nebytových prostor (zejména nabídku pronájmu volných nebytových prostor a jeho podmínky, vyúčtování služeb a medií pro nájemce, přebírání výpovědí nájemce z nebytových prostor, řešení reklamací a stížností nájemce, vypovídání nájemce z nebytových prostor, zasilání vystavených faktur apod). Nájemce je s touto skutečností seznámen a zavazuje se vůči správci vyvinout nezbytnou součinnost tak, aby byly obsah, účel a záměr této smlouvy dodrženy.

Článek 4

Požadavky na udržování řádného stavu objektu a jeho okolí

1. Zaměstnanci nájemce jsou povinni chránit majetek v budově proti možným hrozcím škodám. **Nájemce bere na vědomí, že pronajímatel neodpovídá nájemci za škodu na věcech vnesených způsobených třetími osobami a nájemce prohlašuje, že je pro případ vzniku pojistné události z titulu odcizení nebo poškození věci pojištěn.**
2. Zaměstnanci nájemce jsou povinni při odchodu z pracoviště zabezpečit pracoviště tak, aby nemohlo dojít ke vzniku požáru, zatopení apod. a při odchodu z místnosti po skončení pracovní doby uzavřít okna. Zaměstnanci nájemce jsou odpovědni za uzamykání pronajatých prostor v době své nepřítomnosti.
3. Při zjištění vzniku mimořádných situací (požár, živelné události atd.) jsou zaměstnanci nájemce povinni okamžitě přivolat příslušný zásahový útvar (hasiči, záchranná služba, policie) a ihned informovat pronajímatele prostřednictvím recepční služby kl. 111 nebo správce objektu, mimo pracovní dobu recepční služby prostřednictvím správce objektu.
4. Při zjištění incidentů, např. při pokusu o vniknutí, krádeži apod., jsou zaměstnanci povinni tuto skutečnost okamžitě oznámit recepční službě nebo správci objektu.

Článek 5

Bezpečnostní a závěrečná a ustanovení

na základě zákona č. 133/85 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů se strany dohodly takto:

Z důvodu nutnosti společného zabezpečení požární ochrany prostorů užívaných nájemcem, je tento povinen zabezpečit dodržování předpisů požární ochrany **v pronajatých prostorách prostřednictvím vlastních zaměstnanců.**

Povinnosti pronajimatele

1. Odpovídá za zajištění požární ochrany ve **společných prostorách** objektu, který je předmětem pronájmu, odpovědným, odborně způsobilým pracovníkem.
2. Zabezpečuje vybavení a rozmístění hasební techniky včetně její kontroly.
3. Zajišťuje ve stanovených termínech revize hromosvodů a rozvodů elektrické energie.
4. Zpracovává a doplňuje požární poplachové směrnice, které vyvěšuje na viditelném a nájemci přístupném místě.

Povinnosti nájemce

1. Odpovídá za dodržování povinností stanovených zákonem č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů v **pronajatých prostorách**.
2. Je povinen počínat si v pronajatých prostorách tak, aby nedošlo ke vzniku požáru nebo jiné škodné události.
3. **Organizuje pro své zaměstnance školení požární ochrany a vede evidenci o průkazném seznámení s požárními poplachovými směrnicemi.**
4. Umožní kontrolním orgánům vstup do pronajatých prostor k provedení nutných revizí. Pokud by došlo ke vzniku požáru v místnostech užívaných nájemce, ten po provedených nezbytných opatřeních v souladu s požárními poplachovými směrnicemi, informuje správce objektu pronajimatele, nebo recepční službu klapka 111, Hasičský záchranný sbor, popř. Policii ČR.
5. V doplnku požárního evakuačního plánu, předloženého požárním technikem pronajimatele, vypíše seznam odpovědných osob s adresou a telefonními čísly pro případ vzniku požáru nebo havárie a zajistí uložení tohoto seznamu na vrátnici nebo na jiném k tomu pronajimatelem určeném místě spolu s náhradními klíči od pronajatých prostor v zapečetěné obálce. V případě požáru v pronajatých prostorách a nedosažitelnosti určených osob a náhradních klíčů bude přistoupeno k násilnému vniknutí do ohrožené části objektu a pronajimatel neponese odpovědnost za případné vzniklé škody.
6. Požárně nebezpečné práce bude nájemce provádět v pronajatých prostorách pouze na základě předchozího písemného povolení pronajimatelem.
7. Ihned hlásí pronajimateli veškeré závady nebo změny souvisící s požární ochranou k provedení opatření nebo doškolení.

Závěrečná ustanovení

1. Podpisem této smlouvy nájemce potvrzuje, že byl seznámen s Provozním řádem budovy ze dne 20.12.2006, obecnými požadavky na zajištění požární ochrany v pronajatých prostorách objektu, že byl seznámen s povinnostmi vyplývajícími ze zabezpečení požární bezpečnosti celého objektu a zavazuje se tyto povinnosti dodržovat. Nedodržení těchto povinností je pronajimatel oprávněn sankcionovat obdobně jako nedodržení povinností stanovených touto smlouvou.

2. Veškerá oznámení, žádosti a jiná sdělení, která mají být učiněna v souladu s touto smlouvou musí mít písemnou formu a musí být druhé straně řádně doručena. Řádným doručením se pro účely této smlouvy rozumí osobní odevzdání a převzetí, doručení doporučenou poštou na adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy či doručení elektronickou poštou. Pro případ, že dojde ke změně adresy nebo adresy elektronické pošty, se smluvní strany zavazují takovou změnu neprodleně oznámit druhé smluvní straně. Pro případ, že kterákoli ze smluvních stran změnu adresy neoznámí, má se za to, že k doručení došlo dnem marného pokusu o doručení na původní adresu druhé smluvní strany. Vztahy touto smlouvou neupravené se řídí ustanoveními příslušných obecně závazných právních předpisů.
3. Smlouva se vyhotovuje ve čtyřech vyhotoveních, z nichž každá má platnost originálu a každá strana obdrží po dvou výtiscích.
4. Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami s účinností dnem 15.5.008.
5. Podmínky smlouvy lze měnit pouze dohodou formou písemných, vzestupně číslovaných dodatků.
6. Podpisem této smlouvy stvrzují obě strany, že smlouvu sjednaly svobodně, vážně a nikoliv v tísní nebo za zvlášť nevýhodných podmínek pro kteroukoliv ze stran.

V Praze

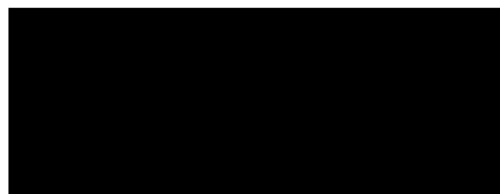
15. 6. 2008

Dne: 12.5.2008

Smlouvu zpracoval: Vošická Růžena



.....
za nájemce
MUDr. Jiří Bek
ředitel České národní zdravotní
pojišťovny



.....
za pronajímatele
MEI Property Services, s.r.o.
Mgr. Jan Matulík, jednatel

MEI Property Services, s.r.o.
Podvinný mlýn 2178/6, 190 00 Praha 9, Libeň
IČ: 27164829

Přílohy této smlouvy:

- Příloha č. 1 - Výměra nebytových prostor a přehled nájemného, médií a služeb
- Příloha č. 2 - Provozní řád objektu
- Příloha č. 3 - Kopie výpisu z Katastru nemovitostí

Příloha č. 1 - Výměra nebytových prostor a přehled nájemného, médií a služeb

Místnost č.	Výměra v m ²	Roční sazba za nájemné Kč/m ² /rok	Částka v Kč za rok	Sazba DPH
127	35,35	1100,00	38885,00	bez DPH
Celkem	35,35	1100,00	38885,00	bez DPH

Položka služeb	Částka v Kč za m ² /rok	Částka v Kč za rok	Sazba DPH (%)	DPH v Kč za rok	Částka celkem za rok
Služby se základní sazbou DPH	497	17568,95	19%	3338,10	20907,05
Média se základní sazbou DPH	368	13008,80	19%	2471,67	15480,47
Média se sníženou sazbou DPH	364	12867,40	9%	1158,07	14025,47
Celkem	1229	43445,15		6967,84	50412,99

Vypracoval : Vošická Růžena

Datum: 12.5.2008