

Smlouva o nájmu nebytových prostor

VÍTAL, s.r.o.

se sídlem Světlá nad Sázavou, Lánecká 970, PSČ 582 91

IČO: 498 15 130

zapsaná ve veřejném rejstříku, vedeném Krajským soudem v Hradci Králové, oddíl C, vložka 5161,

zastoupená Ing. Jiřím Huderou, jednatelem společnosti

(dále jen „Pronajímatel“)

a

Česká průmyslová zdravotní pojišťovna

se sídlem: Jeremenkova 11, 703 00 Ostrava - Vítkovice

IČO. 476 72 234

zastoupená JUDr. Petrem Vaňkem, Ph.D., generálním ředitelem

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

(dále jen „Nájemce“)

(dále společně jen „Strany“ nebo „Smluvní strany“)

smluvní strany uzavírají dle § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, tuto smlouvu o nájmu nebytového prostoru (dále jen „Smlouva“):

I. Předmět smlouvy

- 1.1 Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem nemovitosti - Budovy čp. 970 v Lánecké ulici, KU pro Vysočinu, umístěné na parcele č. 1471, zapsané u Katastrálního pracoviště Havlíčkův Brod, v listu vlastnictví č. 1426 (dále jen „Budova“).
- 1.2 Předmětem smlouvy je pronájem prostor sloužících k podnikání za účelem provozování činnosti České průmyslové zdravotní pojišťovny v suterénu budovy. Celková plocha pronajatých prostor činí **56 m²** (dále jen „Prostory“).
- 1.3 Pronajímatel prohlašuje, že Prostory dle této smlouvy jsou řádně zkolaudovány k předmětu činnosti Nájemce dle čl. 2.1. této smlouvy

2. Podmínky smlouvy

- 2.1 Nájemce buoe svoji činnost provozovat v místnostech dosavadní kanceláře pojišťovny v suterénu budovy.
- 2.2 Nájemce je oprávněn dát Prostory do podnájmu třetí osobě jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Pokud tutc povinnost poruší, bude to považováno za hrubé porušení nájemcových povinností způsobujících pronajímateli vážnější újmu.
- 2.3 Umožni-l: Nájemce užívat věc třetí osobě, odpovídá Pronajímateli za jednání této osoby stejně, jako kdyby věc užíval sám.
- 2.4 Povinnosti Nájemce:

- a) Nájemce je povinen užívat Prostory k účelu, který byl smluvně určen. Nájemce může provádět stavební úpravy Prostor pouze s předchozím souhlasem Pronajímatele. Pokud Nájemce provádí zásah do elektroinstalace, je povinen předat Pronajímateli řádnou dokumentaci změn a je povinen neprodleně zajistit revizi elektroinstalace,
- b) Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit Pronajímateli potřebu oprav, které nejsou opravami běžnými,
- c) Nájemce provádí běžnou údržbu a opravy spojené s obvyklým udržováním Prostor na své vlastní náklady do výše jedné drobné opravy jejichž hodnota nepřesáhne 3000,- Kč, (např. výměna vodovodní baterie, žárovek a zářivek, vymalování, atd),
- d) Ukáže-li se během nájmu potřeba provést nezbytnou opravu věci, kterou nelze odložit na dobu po skončení nájmu, musí ji nájemce strpět, i když mu provedení opravy způsobí obtíže nebo omezí užívání věci. Nájemce má v situaci dle předchozí věty nárok na přiměřenou slevu na nájemném,
- e) Uplatní-li třetí osoba vlastnické nebo jiné právo k Prostorům nebo žádá-li třetí osoba vydání nebo vyklizení Prostor, je Nájemce povinen to Pronajímateli písemně oznámit; požádá-li o to, je pronajímatel povinen mu poskytnout ochranu. Neposkytne-li Pronajímatel Nájemci dostatečnou ochranu, může Nájemce nájem vypovědět bez výpovědní doby. Bude-li Nájemce rušen v užívání Prostor nebo jinak dotčen jednáním třetí osoby, má právo na přiměřenou slevu nájemného, pokud takové jednání třetí osoby pronajímateli včas oznámil. Oznámí-li to alespoň 48 hodin předem Pronajímatel, umožní mu Nájemce v nezbytném rozsahu prohlídku Prostor, jakož i přístup k němu nebo do něj, za účelem provedení potřebné opravy nebo údržby Prostoru. Předchozí oznámení se nevyžaduje, je-li nezbytné zabránit škodě nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení. Vzniknou-li nájemci takovou činností pronajímatele obtíže, které nejsou jen nepodstatné, má právo na slevu z nájemného nájemce je povinen po skončení nájmu přenechané prostory vyklidit a v řádném stavu je předat pronajímateli
- f) Nájemce je povinen udržovat pronajaté prostory a zařízení ve stavu odpovídajícím provozu.
- g) Nájemce povinen zajistit na vlastní náklady řádný úklid pronajímaných prostor.
- h) Nájemce je povinen uhradit škody, které pronajímateli svoji činností způsobí. Nájemce prohlašuje, že je mu znám stav pronajímaných Prostor.
- i) Pronajímatel dává nájemci jednoznačný souhlas s tím, aby si nájemce prováděl na své náklady v pronajatých prostorech stavební a jiné úpravy, které jsou z hlediska účetnictví nájemce považovány za investici ze strany nájemce, nezvýší hodnotu vlastní nemovitosti a souhlasí s tím, aby si nájemce každou takto vynaloženou investici odepisoval ve svém vlastním účetnictví dle příslušných předpisů.
Každá plánovaná investiční akce ze strany nájemce, bude pronajímateli oznámena vždy písemně předem a pronajímatel k ní písemně vyjádří svůj souhlas či nesouhlas.

2.5. Povinnosti Pronajímatele:

- a) Předat nájemci Prostory ve stavu způsobilém ke smluvenému účelu, poskytovat nájemci plnění služeb, jejichž poskytování je s užíváním Prostoru spojeno.
- b) Udržovat předmět nájmu v takovém stavu, aby mohl sloužit k tomu užívání, pro který byl pronajat.
- c) Zajistit nájemci nerušené užívání předmětu nájmu, po dobu nájmu provádět revize vyhrazených technických zařízení.
- d) Pronajímatel neodpovídá za vady, o kterých v době uzavření nájemní smlouvy strany věděly a které nebrání užívání Prostor.
- e) Pronajímatel nemá právo během nájmu o své vůli pronajaté Prostory měnit
- f) Pronajímatel souhlasí s tím, aby nájemce prostory dle této smlouvy označil svým firemním označením a reklamou.
- g) Pronajímatel souhlasí, aby si nájemce v Prostorech zřídil vlastní metalickou a bezdrátovou konektivitu.
- h) Zřídí-li Pronajímatel webové stránky související s Budovou nebo předmětem činnosti Nájemce, zavazuje se Pronajímatel na těchto webových stránkách uvést odkaz na webové stránky Nájemce.
- i) Pronajímatel je povinen umožnit Nájemci přístup do Budovy a poskytnout Nájemci veškeré přístupové prostředky do Budovy (např. klíče, přístupové karty a pod.). Pronajímatel je oprávněn držet jeden přístupový prostředek do Budovy, tento musí mít v zapečetěné obálce, nebo skřínce a použít tento pouze v případě nouze nebo havárie.
- j) Pronajímatel je povinen informovat Nájemce o případných odstávkách služeb (voda, elektřina, vyhřívání, apod.) alespoň s týdenním předstihem písemně na adresu nájemce a zaměstnancům Nájemce, kteří se v Prostorech zdržují.

2.6. Nájemce je oprávněn:

- a) Oznamí-li Nájemce řádně a včas Pronajímateli vadu věci, kterou je povinen odstranit Pronajímatel a ten tak neučiní bez zbytečného odkladu, takže Nájemce může věc užívat jen s obtížemi, má Nájemce právo na přiměřenou slevu z nájemného nebo může sám provést opravu a požadovat po Pronajímateli náhradu účelně vynaložených nákladů. V případě, že vada bude zásadním způsobem ztěžovat užívání Prostor nebo ho znemožní zcela, má Nájemce právo na prominutí nájemného nebo může nájem vypovědět bez výpovědní doby. Nájemce má právo započíst si to, co může podle předchozího ustanovení žádat od Pronajímatele, až do skutečné výše vynaložených nákladů; je-li doba nájmu kratší, až do výše nájemného. Neuplatní-li Nájemce právo podle předchozího ujednání do šesti měsíců ode dne, kdy vadu zjistil nebo mohl zjistit, soud mu je nepřizná, namítne-li Pronajímatel jeho opožděné uplatnění. Trvá-li oprava vzhledem k době nájmu dobu nepřiměřeně dlouhou nebo ztěžuje-li oprava užívání věci nad míru obvyklou, má Nájemce právo na slevu z nájemného podle doby opravy a jejího rozsahu.
- b) Jedná-li se o takovou opravu, že v době jejího provádění není možné věc vůbec užívat, má Nájemce právo, aby mu Pronajímatel dočasně poskytl k užívání jiné prostory sloužící k podnikání srovnatelné úrovně, nebo může nájem vypovědět bez výpovědní doby.
- c) V případě, že Nájemce ohrozí v jeho nájemním právu třetí osoba nebo způsobí-li třetí osoba Nájemci porušením nájemního práva újmu, může se ochrany domáhat Nájemce sám. Nájemce má právo provést změnu předmětu nájmu jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele, a to na svůj náklad. Pokud však dojde změnou předmětu nájmu k jeho zhodnocení, je Pronajímatel povinen se s Nájemcem vyrovnat při skončení nájmu podle míry zhodnocení. Provede-li však Nájemce změnu na předmětu nájmu bez předchozího souhlasu Pronajímatele, je povinen předmět nájmu uvést do původního stavu, jakmile ho o to Pronajímatel požádá, nejpozději však při skončení nájmu. Neuvede-li Nájemce na žádost Pronajímatele předmět nájmu do původního stavu, může Pronajímatel nájem vypovědět bez výpovědní doby.
- d) Nájemce je oprávněn užívat i společné prostory v Budově, které svojí povahou slouží k užívání Prostor. Nájemce je tak oprávněn zejména užívat společné chodby, výtahy, WC, recepci. Pronajímatel je povinen umožnit Nájemci přístup ke komunálnímu odpadu a řádný vstup do Budovy, bez časového omezení.

3. Cenové ujednání a platební podmínky

3.1. Nájemné za 1 m² nebytového prostoru se stanovuje ve výši **1.927,- Kč/rok**. Celková cena nájemného byla dohodnuta ve výši **107.912,- Kč ročně** (dále jen „nájemné“). Nájemné je dle obecně závazných právních předpisů osvobozeno od DPH. Elektrickou energii si nájemce hradí sám. Dodávky vody, tepla a svoz odpadu jsou zahrnuty v nájemném.

Nájemné se platí čtvrtletně předem a to nejpozději do 10. dne příslušného čtvrtletí přímo na účet Pronajímatele u České spořitelny, číslo [REDAKCE] Běžná čtvrtletní částka nájemného bude činit **26.978,- Kč**. Ke sjednanému nájmu nebude již pronajímatel účtovat další poplatky za služby ani žádné další poplatky.

3.2. Pronajímatel je oprávněn zvyšovat nájemné dle této smlouvy v souladu vývojem indexu inflace vyhlášeného Českým statistickým úřadem. Pronajímatel je oprávněn upravovat nájemné dle tohoto odstavce jednou ročně v lednu, o případném zvýšení nájemného je Pronajímatel povinen Nájemce předem písemně informovat a takto zvýšené nájemné bude upraveno písemným dodatkem ke smlouvě, podepsaným oběma smluvními stranami.

3.3. Při prodlení s úhradou nájemného se obě smluvní strany dohodly na úroku z prodlení ve výši 0,05 % dlužné částky za každý kalendářní den prodlení.

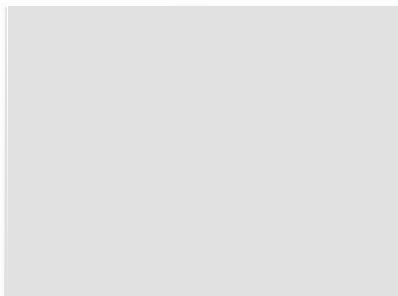
4. Platnost smlouvy a ostatní ujednání

4.1. Smlouva se uzavírá na dobu neurčitou. Smlouva může být ukončena písemnou dohodou nebo jednostrannou výpovědí některé ze smluvních stran. Výpovědní doba je tři měsíční a začíná plynout od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně. Výpověď musí být písemná.

- 4.2. Při odevzdání Prostor po ukončení nájmu je Nájemce oprávněn oddělit si a vzít si vše, co do věci vložil nebo na ni vnesl vlastním nákladem, je-li to možné a nezhorší-li se tím podstata věci nebo neztíží-li se tím nepřiměřeně její užívání.
- 4.3. Zanikne-li předmět nájmu během doby nájmu, nájem skončí. Nájemce je povinen odevzdat předmět nájmu Pronajímateli v den, kdy nájem končí. Předmět nájmu je odevzdán, obdrží-li pronajímatel klíče a jinak mu nic nebrání v přístupu do předmětu nájmu a v jeho užívání.
- 4.4. Nájemce je povinen odstranit v předmětu nájmu změny, které provedl bez souhlasu pronajímatele, ledaže Pronajímatel Nájemci sdělí, že odstranění změn nežádá; nájemce přesto nemůže žádat vyrovnání, i kdyby se změnami hodnota předmětu nájmu zvýšila. Pronajímatel může žádat náhradu ve výši snížení hodnoty předmětu nájmu, které bylo způsobeno změnami provedenými nájemcem bez souhlasu pronajímatele.
- 4.5. Zařízení a předměty upevněné ve zdech, podlaze a stropu předmětu nájmu, které nelze odstranit bez nepřiměřeného snížení hodnoty nebo bez poškození předmětu nájmu nebo nemovitosti jako celku, přecházejí upevněním nebo vložním do vlastnictví Pronajímatele. Nájemce má právo žádat, aby se s ním Pronajímatel bez zbytečného odkladu vyrovnal; to neplatí o tom, co Nájemce provedl bez souhlasu Pronajímatele. Vyrovnání je splatné nejpozději ke dni skončení nájmu.
- 4.6. Pronajímatel má právo na náhradu ve výši ujednaného nájemného, neodevzdá-li nájemce předmět nájmu Pronajímateli v den skončení nájmu až do dne, kdy Nájemce pronajímateli prostory skutečně odevzdá.
- 4.7. Zůstane-li v předmětu nájmu věc, o které lze mít za to, že patří Nájemci, postará se Pronajímatel o věc ve prospěch Nájemce a na jeho účet. Nepřevzme-li Nájemce tuto věc bez zbytečného odkladu, vzniká Pronajímateli právo věc po předchozím upozornění Nájemce na jeho účet vhodným způsobem prodat poté, co poskytne dodatečnou přiměřenou lhůtu k převzetí. To neplatí, jedná-li se o věc, kterou Nájemce zjevně opustil.
- 4.8. Obě smluvní strany prohlašují, že byly s obsahem smlouvy řádně seznámeny, že smlouvu podepisují na základě svobodné vůle a že nebyla pro některou ze smluvních stran uzavřena v tísní a nebo za nápadně nevýhodných podmínek.
- 4.9. Smlouva je vyhotovena ve 2 vyhotoveních, z nichž každá smluvní strana obdrží po jednom vyhotovení.
- 4.10. Touto smlouvou se v plném rozsahu ruší Smlouva o nájmu nebytových prostor ze dne 1. července 2004 včetně všech následujících změn a dodatků.

Tato smlouva nabývá účinnosti dne 1. dubna 2015.

Ve Světlé nad Sázavou dne 1 dubna 2015



V Ostravě dne

9.4.2015

Česká průmyslová zdravotní pojišťovna
Jeremenkova 11
703 00 Ostrava-Vítkovice 22



nájemce

JUDr. Petr Vaněk, Ph D.,

generální ředitel

České průmyslové zdravotní pojišťovny

