

Smlouva o nájmu prostoru služebního podnikání

MG Residence Arte OP s.r.o.

se sídlem: Pelušková 1405, 198 00 Praha 9 - Kyje

IČO: 25385658

bankovní [REDAKCE]

číslo účtu: [REDAKCE]

(dále jen jako „Pronajímatel“)

a

Vojenská zdravotní pojišťovna České republiky

IČO: 47114975

se sídlem: Praha 9, Drahobejlova 1404/4, PSČ: 190 03,

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl A, vložka 7564,

zastoupená ředitelem pobočky VoZP ČR Olomouc RNDr. Jiřím Köcherem

adresa pro doručování: VoZP ČR pobočka Olomouc, U Botanické zahrady 11, 779 00 Olomouc

(dále jen jako „Nájemce“)

(Pronajímatel a Nájemce dále jednotlivě jen jako „Strana“ a společně jen jako „Strany“)

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku v souladu s ustanovením § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, (dále jen „NOZ“), tuto

I.

Předmět nájmu

1. Pronajímatel prohlašuje, že je spoluvlastníkem nemovitých věcí, a to podílu 5921/10000 pozemku parcelní číslo 234, zastavěná plocha a nádvoří a podílu 5921/10000 stavby – budovy s číslem popisným 222, bytový dům na pozemku parcelní číslo 234, zastavěná plocha a nádvoří na adrese Popská 222/11, Opava – Město. Uvedené nemovité věci jsou zapsány u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Opava, na LV číslo 1053 pro obec Opava a katastrální území Opava – Město.
2. Pronajímatel dále prohlašuje, že je vlastníkem nemovité věci, a to jednotky 222/6, nacházející se 1.PPbudovy s číslem popisným 222, bytový dům na pozemku parcelní číslo 234, zastavěná plocha a nádvoří na adrese Popská 222/11, Opava – Město. zapsána u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Opava na LV číslo 1053 pro obec Opava a katastrální území Opava-Město, dále jen „předmět nájmu“.
3. Nájemce je dnem nabytí účinnosti této nájemní smlouvy oprávněn užívat jednotku č.jednotky 222/6
4. Nájemce je současně oprávněn užívat společné prostory budovy č. p. 2378, kterými jsou zejména vstupní prostory, schodiště.
5. Předávací protokol bude tvořit nedílnou součástí této smlouvy jako **Příloha č. 1- evidenční list, předávací protokol.**
6. Pronajímatel prohlašuje, že shora popsany předmět nájmu je v řádném stavu a je způsobilý ke sjednanému účelu užívání, kterým je provozování kontaktního (obchodního) místa zdravotní pojišťovny.

7. Pronajímatel prohlašuje, že nemovitost je pojištěna pro případ odcizení, krádeže, vandalismu, odpovědnosti za škodu, živelní pojištění - pojištění nemovitosti – požár a související nebezpečí, voda z vodovodního zařízení, vichřice a krupobití
- pojištění odpovědnosti za škodu způsobenou provozní činností
8. Nájemce prohlašuje, že shora popsanou věc nemovitou do nájmu přijímá.

II.

Doba trvání nájmu

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou od 21. 8. 2017 do 30. 7. 2018 Doba nájmu se automaticky bez dalšího ujednání prodlužuje vždy o další 1 rok, ledaže jedna ze smluvních stran písemně oznámí druhé smluvní straně, že nemá zájem na prodloužení doby nájmu, a to nejpozději 2 měsíce před uplynutím doby, na niž je nájem dle této smlouvy sjednán.
2. Pronajímatel má právo od této smlouvy odstoupit, případně tuto smlouvu vypovědět, pokud nebude nájemce plnit řádně a včas své povinnosti stanovené zákonem a touto smlouvou.
3. Výpovědní doba je šestiměsíční.
4. Výpovědní doba počíná běžet dnem následujícím po doručení výpovědi druhé smluvní straně.
5. Pronajímatel je oprávněn vypovědět nájem bez výpovědní doby a požadovat, aby mu nájemce bez zbytečného odkladu nemovitost odevzdal, pokud se nájemce dostane do prodlení s placením nájemného či záloh na služby spojené s nájmem nemovitosti o dobu delší než 30 kalendářních dnů.
6. Nájemce je oprávněn vypovědět nájem bez výpovědní doby v případě, že pronajímatel neumožní nájemci řádný výkon nájmu ve smluveném rozsahu, a to ani na základě písemné výzvy poskytnuté nájemcem pronajímateli s dodatečnou lhůtou 14 dnů ke sjednání nápravy.
7. Pronajímatel je povinen nájemce písemně upozornit na možnost výpovědi nájmu bez výpovědní doby a dát mu dodatečnou lhůtu 14 dnů na úhradu splatných pohledávek.
8. Doručením se pro účely této smlouvy rozumí i odmítnutí převzetí písemnosti či nevyzvednutí písemnosti v úložní lhůtě tří dnů na poště v místě sídla či trvalého bydliště smluvní strany.
9. Veškeré písemnosti se doručují na adresy uvedené v záhlaví této smlouvy, pokud není dodatkem sjednáno jinak, či pokud není smluvní stranou písemně oznámena nová adresa.

III.

Nájemné

1. Nájem předmětu nájmu je úplatný a nájemné se sjednává částkou v celkové měsíční výši 5.500,- Kč (slovy: pět tisíc pětset korun českých). Jedná se o cenu bez daně z přidané hodnoty (osvobozené plnění podle ustanovení § 56 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty (dále jen „ZDPH“).
2. Nad rámec sjednaného nájemného se sjednává úplata výdajů za poskytované služby.
3. Zálohové měsíční platby na poskytované služby budou vyúčtovány 1x ročně na základě skutečného vyúčtování přímými poskytovateli služeb,
4. Zálohové platby na poskytované služby se sjednávají v celkové měsíční výši 1.500,- Kč (slovy: tisíc pětset korun českých)
 - a) ve výši odpovídající skutečné spotřebě změřené příslušnými samostatnými podružnými měřidly instalovanými v pronajaté nemovitosti, tj. elektroměr, spotřeba tepla – měřič tepla, vodné a stočné – vodoměr studené vody,
5. Nájemné za období srpen vč. záloh na služby bude uhrazeno v plné výši, tj. 7.000,-Kč (slovy: sedm tisíc korun českých) a to nejpozději k 21. dni tohoto měsíce. Nájemné bude splatné na účet pronajímatele č. ú: XXXXXXXXXX
Nájemné na další období bude splatné vždy k 21. dni daného měsíce a to částkou 7.000,- (slovy: sedm tisíc korun českých) vč. záloh na služby.
Měsíční nájemné je považováno za dílčí plnění ve smyslu ZDPH. Den uskutečnění těchto dílčích plnění pro účely ZDPH je vždy první den měsíce předcházejícího, za který je nájemné placeno. V případě, že by se Nájemce stal v průběhu nájmu plátcem daně z přidané hodnoty, je Nájemce povinen bez zbytečného odkladu písemně oznámit tuto skutečnost Pronajímateli.

6. Pronajímatel je povinen jednou ročně na základě obdržení vyúčtování služeb poskytovaných přímými dodavateli provést a doručit nájemci vyúčtování služeb spojených s nájmem nemovitosti – spotřeba elektrické energie, spotřeba tepla, vodné a stočné, a to formou faktury – daňového dokladu. V návaznosti na toto vyúčtování je nájemce povinen doplatit pronajímateli případný nedoplatek, popřípadě je pronajímatel povinen vrátit nájemci přeplatek na služby spojené s nájmem nemovitosti. Lhůta splatnosti se sjednává do 15 dnů od data doručení faktury – daňového dokladu pronajímatelem nájemci.
7. Pro případ prodlení se zaplacením nájemného se sjednává smluvní pokuta ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý den prodlení se zaplacením. Nárok na náhradu škody není touto smluvní pokutou dotčen.
8. Pronajímatel je oprávněn každoročně, vždy k 30. dubnu, jednostranně zvyšovat nájemné sjednané v této smlouvě, a to v míře přímo úměrně odpovídající indexu inflace oficiálně oznámeného ČSÚ (či jiným příslušným úřadem) za předcházející kalendářní rok. První takové zvýšení je pronajímatel oprávněn učinit k 30. dubnu 2018. Nová výše nájemného bude pronajímatelem nájemci písemně oznámena bez zbytečného odkladu po vyhlášení oficiálního indexu inflace nejpozději do 30. 7. příslušného kalendářního roku, jinak je zvýšení nájemného vůči nájemci neúčinné.
9. Nájemce zaplatí pronajímateli po podpisu smlouvy jistotu ve výši 16.500,- Kč (slovy: šestnáctitisícipětsetkorun českých), a to na účet majitele , ■■■ ■■■■■■■■■■ Tato jistota bude sloužit k zajištění plateb hrazených nájemcem pronajímateli na základě této smlouvy.
10. Nájemce tímto výslovně prohlašuje, že pokud na jeho straně vzniknou jakékoli dluhy na nájemném, službách spojených s nájmem nemovitosti, či jakékoli sankční úhrady ve prospěch pronajímatele, je pronajímatel oprávněn použít jistotu na úhradu těchto plateb. Pronajímatel je povinen oznámit nájemci rozhodnutí o čerpání jistoty s časovým předstihem 20 kalendářních dnů.
11. Nejpozději do 15 dní od ukončení této smlouvy je pronajímatel povinen jistotu (resp. její nevyčerpanou část) nájemci vrátit. Jistota není předmětem daně z přidané hodnoty.
12. Nájemce prohlašuje, že není plátcem DPH.

IV. Ostatní ujednání

1. Pronajímatel se touto nájemní smlouvou zavazuje:
 - a) přenechat na základě předávacího protokolu předmět nájmu nájemci tak, aby jej mohl užívat k ujednanému nebo obvyklému účelu,
 - b) sepsat předávací protokol, ve kterém bude popsán stav prostoru sloužícího k podnikání, stav jednotlivých měřidel (elektroměr, měřič spotřeby tepla, vodoměr) a záznam o předaných klíčích,
 - c) udržovat předmět nájmu v takovém stavu, aby sloužil k účelu užívání, pro který byl pronajat,
 - d) zajistit nájemci nerušené užívání předmětu nájmu po dobu nájmu,
 - e) odevzdat nájemci předmět nájmu v ujednané době, jinak v den následující poté, co jej o to nájemce požádá,
 - f) odevzdat nájemci předmět nájmu se vším, co je třeba k řádnému užívání předmětu nájmu,
 - g) provádět údržbu a nezbytné opravy předmětu nájmu.
2. Nájemce se touto nájemní smlouvou zavazuje:
 - a) po dobu nájmu provádět základní běžnou údržbu předmětu nájmu, v rozsahu vymezeném zvláštním právním předpisem.
 - b) vrátit předmět nájmu pronajímateli do 7 kalendářních dnů od ukončení této nájemní smlouvy, a to ve stavu, v jakém prostor převzal, s přihlédnutím k běžnému opotřebení,
 - c) sjednat nejpozději ke dni nabytí účinnosti této smlouvy svým jménem pojištění svého majetku vneseného do pronajaté nemovitosti, a to minimálně pojištění pro případ vzniku

- škody nebo ztráty na věcech movitých vnesených do nemovitosti, škody způsobené stavebními úpravami provedenými nájemcem nebo na jeho účet a pojištění odpovědnosti za škodu způsobenou činností nájemce v nemovitosti pronajímateli nebo třetím stranám a toto pojištění udržovat po celou dobu trvání této smlouvy,
- d) zpřístupnit na výzvu pronajímatele nemovitost pronajímateli, příp. jeho zástupci či zástupcům za účelem provedení kontroly pronajaté nemovitosti; tím nejsou dotčena práva pronajímatele dle ustanovení § 2233 občanského zákoníku.
 - e) dodržovat a respektovat domovní řád
3. Nájemce není oprávněn:
- a) přenechat nemovitost nebo její část do podnájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele,
 - b) provádět v předmětu nájmu jakékoli technické či stavební změny bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
 - c) bez povolení majitele nastěhovat další osoby do předmětu nájmu

V. Závěrečná ustanovení

1. Nájemce potvrzuje, že si nemovitost prohlédl a shledal ji v pořádku pro normální užívání dle účelu této Smlouvy.
2. Tato smlouva, jakož i práva a povinnosti vzniklé na základě této smlouvy nebo v souvislosti s ní, se řídí zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
3. Strany berou na vědomí, že tato smlouva podléhá uveřejnění podle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o Registru smluv. 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 též prohlašují, že skutečnosti uvedené v této smlouvě nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu ustanovení příslušných právních předpisů a udělují svolení k jejich užití a uveřejnění bez stanovení jakýchkoli dalších podmínek či omezení.
4. Smlouva vstupuje v platnost dnem podpisu oběma smluvními stranami a nabývá účinnosti dnem uveřejnění v Registru smluv.
5. Veškeré změny a doplňky této Smlouvy mohou být provedeny pouze se souhlasem Stran písemnou formou. To platí i pro tuto klauzuli.
6. Nedílnou součástí této smlouvy je Příloha č. 1 – Evidenční list, předávací protokol .
7. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, z nichž každá ze Stran obdrží po jednom vyhotovení.
8. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu obou Stran.
9. Strany prohlašují, že tato Smlouva vyjadřuje jejich vážně míněnou a svobodnou, vůli a zavazují se k jejímu plnění.

V Opavě dne:

J. V. 2017

VOJENSKÁ ZDRAVOTNÍ POJIŠTOVNA ČR
pobočka
U Botanické zahrady 11
779 99 OLOMOUČ

Nájemce:

[Signature]