

Smlouva o nájmu prostoru sloužícího podnikání

uzavřená podle zákona č. 89/2012 Sb. občanský zákoník mezi těmito smluvními stranami:

„POLARI“ spol. s r.o.

se sídlem v Písku, Nádražní 448, PSČ 397 01

zapsaná v obchodním rejstříku u Kr. soudu v Českých Budějovicích, oddíl C, vložka 405

zastoupená jednatelem Ing. Františkem Blažkem

IČO: 40755703, DIČ: CZ40755703

dále jen „pronajímatel“

a

Vojenská zdravotní pojišťovna České republiky

se sídlem v Praze 9, Drahobejlova 1404/4,

zapsaná v obchodním rejstříku u Městského soudu v Praze, oddíl A, vložka 7564

zastoupená Ing. Stanislavem Jirkovským, ředitelem pobočky VoZP ČR v Českých Budějovicích na základě pověření generálního ředitele VoZP ČR

IČO: 47114975, DIČ: CZ47114975

dále jen „nájemce“

I.

Předmět nájmu

- 1) Pronajímatel je vlastníkem budovy čp. 2961 (dále také nazývané „obchodní centrum Slunce“ nebo „budova“) v Purkyňově ul. v Táboře, postavené na pozemku parc. č. 2342/17 v kat.území a obci Tábor, zapsané na listu vlastnictví č. 13462 v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Jihočeský kraj, kat. pracovištěm Tábor.
- 2) Pronajímatel touto smlouvou přenechává jednotku nájemci za dále dohodnutých podmínek k dočasnému užívání jako prostor sloužící k podnikání:
 - místnost v 1. nadzemním podlaží (u hlavního vchodu při vstupu vpravo) o výměře 13 m² a sklad v tomtéž podlaží (u hlavního vchodu při vstupu vlevo) o výměře 4 m²Současně s uvedeným pronajatým prostorem má nájemce právo užívat společné prostory budovy čp. 2961 v rozsahu nezbytném pro řádné užívání pronajatého prostoru a to zejména tyto společné prostory: vchody, chodby, společná sociální zařízení, únikové východy, výtah.
- 3) Pronajímatel prohlašuje, že:
 - a) není žádným způsobem omezen v nakládání s předmětem nájmu, a že je tedy oprávněn předmět nájmu pronajmout
 - b) předmět nájmu je vhodný k účelu specifikovanému v čl. II

II. Účel nájmu

Nájemce bude pronajatý prostor užívat k provozování své podnikatelské činnosti: kontaktní místo zdravotní pojišťovny.

Pronajímatel prohlašuje, že předmět nájmu je podle svého stavebně technického určení vhodný pro uvedenou nájemcovu podnikatelskou činnost. Nájemce prohlašuje, že charakter a provedení předmětu nájmu odpovídá potřebám pro provozování tohoto jeho podnikání.

Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele užívat předmět nájmu k jiné než v tomto článku uvedené činnosti nebo podstatně změnit způsob či podmínky jejího výkonu, pokud by tato změna způsobila zhoršení poměrů v budově nebo nad přiměřenou míru poškozovala pronajímatele nebo ostatní uživatele budovy.

III. Práva a povinnosti pronajímatele

Pronajímatel je povinen předat nájemci předmět nájmu ve stavu způsobilém smluvenému užívání a se vším, co je třeba k jeho řádnému užívání. Stav předmětu nájmu, jeho oken, dveří, podlah a ostatních stavebních součástí v okamžiku předání a další významné skutečnosti budou zaznamenány v Zápisu o předání a převzetí prostoru, který se po podepsání oběma smluvními stranami stává přílohou č. 2 této smlouvy. Zápis bude také obsahovat prohlášení nájemce, že stav předmětu nájmu v okamžiku předání vyhovuje potřebám pro provozování jeho podnikání.

Pronajímatel je povinen zajistit nájemci nerušené užívání předmětu nájmu a společných prostorů po celé trvání nájmu.

Pronajímatel bude za úplatu nájemci poskytovat či zajišťovat poskytnutí po dobu trvání nájmu podle této smlouvy následující služby:

- dodávku elektrické energie
- vytápění a teplou užitkovou vodu
- dodávku vody a odvod odpadních vod
- odvoz komunálního odpadu
- osvětlení a vytápění společných prostorů budovy
- provoz a servis výtahů
- běžný úklid a údržbu společných prostorů budovy
- běžný úklid hlavního vchodu do budovy včetně úklidu sněhu
- jiné dohodnuté služby pro nájemce (připojení k internetu, hudba v pasáži, apod.).

Pronajímatel zajišťuje na svůj náklad po dobu nájmu opravy a údržbu (vyjma drobných oprav a běžné údržby) předmětu nájmu, společných prostorů a výtahů.

Pronajímatel je povinen nájemcem nahlášené potřebné opravy a pronajímatelem prováděnou údržbu předmětu nájmu provést bez zbytečného odkladu tak, aby užívací právo nájemce k předmětu nájmu nebylo rušeno nad obvyklou míru. Tato povinnost se vztahuje i na opravy a údržbu společných prostorů. Rovněž se vztahuje na nájemcem nahlášené vady na předmětu nájmu, které brání jeho řádnému užívání. Nesplní-li pronajímatel zde uvedenou povinnost, má nájemce právo na přiměřenou slevu z nájemného.

Pronajímatel předá nájemci požární řád a havarijní plán budovy. Osoby zastupující pronajímatele jsou oprávněny za účasti zástupce nájemce vstoupit v běžných provozních hodinách do pronajatého prostoru a to zejména za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy, jakož i kontroly elektrického, vodovodního a dalšího vedení či zařízení. Ve výjimečných případech, vyžaduje-li to havarijní stav či jiná podobná skutečnost, jsou osoby zastupující pronajímatele oprávněny vstoupit do prostoru i bez zástupce nájemce a mimo běžné provozní hodiny. O takovém vstupu je povinna vstoupivší osoba informovat bez zbytečného prodlení zástupce nájemce. Pro umožnění naléhavého vstupu předá nájemce pronajímateli v zapečetěné obálce jeden klíč od vstupních dveří do předmětu nájmu.

IV. Práva a povinnosti nájemce

Nájemce má právo umístit po písemné dohodě s pronajímatelem na vhodném místě budovy či na reklamním zařízení vedle budovy přiměřený reklamní poutač, propagující jeho firmu a předmět činnosti v pronajatém prostoru.

Nájemce je povinen užívat pronajatý prostor jako řádný hospodář.

Nájemce je povinen nájemné a úhrady za služby platit na účet pronajímatele v termínech dohodnutých v čl. VI. této smlouvy.

Nájemce provádí na svůj náklad běžnou údržbu a drobné opravy předmětu nájmu. Řádně a včas nahlásí pronajímateli potřebu provedení oprav a údržby předmětu nájmu, které má provést pronajímatel a umožní je pronajímateli ve vhodném čase provést. Nájemce odpovídá za škody vzniklé na předmětu nájmu v důsledku opožděného oznámení potřeby oprav a údržby pronajímateli. Řádně a včas rovněž nahlásí vady předmětu nájmu, které mu brání v jeho řádném užívání a umožní je pronajímateli ve vhodném čase odstranit.

Nájemce je povinen dodržovat bezpečnostní předpisy, nařízení protipožární ochrany a domovní řád.

Nájemce nesmí provádět bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele jakékoliv úpravy předmětu nájmu ani jeho stavebních součástí či vybavení vlastněného pronajímatelem.

Nájemce nesmí bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele zříditi třetí osobě k předmětu nájmu užívací právo (podnájem).

Nájemce zajišťuje na svůj náklad úklid pronajatého prostoru včetně výloh a vnější strany vstupních dveří.

Nájemce se zavazuje:

- do budovy nevnášet ani v ní nepřechechávat nebezpečné, otravné či bojové látky nebo zbraně
- zdržet se jakýchkoliv jednání, která by rušila nebo mohla ohrozit výkon ostatních užívacích a nájemních práv v budově
- tři měsíce před koncem této nájemní smlouvy (nebude-li prodloužena) na vyzvání umožnit pronajímateli prohlídky s dalším zájemcem o nájem prostoru
- že on i jeho obchodní partneři budou dodržovat zákaz kouření ve všech prostorech budovy s výjimkou míst k tomu vyhrazených a tak označených pronajímatelem.

Nájemce nesmí:

- provádět v budově činnost spojenou s nebezpečím výbuchu či zvýšeným požárním nebezpečím

- vnášet do budovy, používat nebo skladovat na pozemcích přilehlých k budově věci hygienicky, ekologicky nebo jinak závadné či nebezpečné
- pořádat v budově akce hanobící nebo podněcující k nenávisti k národu, etnické skupině, rase, náboženství, třídě či jiné skupině osob.

V. Ostatní ujednání

Pronajímatel předá a nájemce převezme předmět nájmu nejpozději dne 27. července 2017 v době od 11.00 do 13.00 hodin.

Ke dni ukončení nájemního vztahu podle této smlouvy je nájemce i bez výzvy pronajímatele povinen pronajatý prostor vyklidit a předat zpět pronajímateli ve stavu odpovídajícím obvyklému opotřebení, odstranit případné vady a také změny, které na předmětu nájmu provedl, nedohodne-li se s pronajímatelem jinak. Za každý den prodlení s předáním předmětu nájmu či odstraněním vad a změn uhradí nájemce pronajímateli smluvní pokutu v částce 400,- Kč. Tím není dotčeno právo pronajímatele požadovat náhradu škody a ušlého zisku.

O tomto předání vyhotoví smluvní strany Zápis o zpětném předání a převzetí prostoru, v němž bude dohodnuto řešení vad a změn a vyrovnání kauce. Zápis nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami.

Pronajímatel neodpovídá za žádné škody vzniklé na majetku nájemce či třetích osob v předmětu nájmu.

Nájemce zodpovídá za organizaci a zajištění požární ochrany, bezpečnosti práce, hygieny, ochrany životního prostředí v předmětu nájmu, nakládání s odpady a dodržování příslušných právních norem při veškeré své činnosti v budově a bezprostředním okolí.

Nájemce se zavazuje být pojištěn po celou dobu trvání nájmu na svoji odpovědnost nahradit újmu způsobenou pronajímateli při užívání předmětu nájmu.

Skončí-li nájem výpovědí ze strany pronajímatele, nájemce nemá právo na náhradu za výhodu pronajímatele nebo nového nájemce, kterou získali převzetím zákaznické základny vybudované vypovězeným nájemcem.

Smluvní 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 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.

Oznámí-li nájemce řádně a včas pronajímateli vadu předmětu nájmu, kterou má pronajímatel odstranit, a neodstraní-li pronajímatel tuto vadu bez zbytečného odkladu, a nájemce tak může předmět nájmu užívat jen s obtížemi, má nájemce právo na přiměřenou slevu z nájemného nebo může provést opravu také sám a požadovat náhradu účelně vynaložených nákladů. Ztěžuje-li však vada zásadním způsobem užívání, nebo znemožňuje-li zcela užívání, má nájemce právo na prominutí nájemného nebo může nájem vypovědět bez výpovědní doby.

Ukáže-li se během nájmu potřeba provést nezbytnou opravu předmětu nájmu, kterou nelze odložit na dobu po skončení nájmu, musí ji nájemce strpět, i když mu provedení opravy způsobí obtíže nebo omezí užívání věci. Trvá-li oprava vzhledem k

době nájmu dobu nepřiměřeně dlouhou nebo ztěžuje-li oprava užívání předmětu nájmu nad míru obvyklou, má nájemce právo na slevu z nájemného podle doby opravy a jejího rozsahu. Jedná-li se o takovou opravu, že v době jejího provádění není možné předmět nájmu vůbec užívat, má nájemce právo, aby mu pronajímatel dočasně poskytl k užívání jiné odpovídající prostory, nebo může nájem vypovědět se čtrnáctidenní výpovědní dobou.

VI. Nájemné a úhrada služeb

Nájemné je sjednáno v měsíčních platbách a činí celkem za předmět nájmu částku 3 060,- Kč bez DPH měsíčně. K nájemnému bude přičtena DPH v zákonné základní sazbě.

Smluvená částka nájemného se může zvyšovat o míru inflace v České republice za předcházející kalendářní rok. Výše nájemného, přepočtená o míru inflace, se uplatní vždy od 1. května následujícího roku. Přepočtenou částku nájemného oznámí pronajímatel nájemci písemně, toto oznámení se stává nedílnou součástí nájemní smlouvy.

Na úhradu služeb poskytovaných pronajímatelem nájemci je sjednáno placení měsíčních částek 510,- Kč bez DPH s tím, že k této částce bude připočtena DPH v zákonné základní sazbě. Bude-li nájemce využívat pronajímatelem zajištěné připojení k internetu, bude mu pronajímatel účtovat další částku 200,- Kč bez DPH měsíčně.

Měsíční nájemné a měsíční úhrada za služby jsou splatné do 20. dne měsíce, na který se platí na bankovní účet pronajímatele číslo [REDAKCE] podle faktury – daňového dokladu, vystavené pronajímatelem.

Nájemné a úhrada za služby za první měsíc nájmu podle této smlouvy jsou splatné nejpozději do 20. srpna 2017. Nedodrží-li nájemce zde uvedený termín splatnosti, může pronajímatel od této smlouvy odstoupit.

VII. Trvání smlouvy

Tato smlouva se uzavírá na dobu neurčitou od 1. srpna 2017 s výpovědní lhůtou 6 měsíců. Výpovědní lhůta počíná běžet prvním dnem měsíce, následujícího po doručení výpovědi.

Je-li nájemce v prodlení s placením nájemného, úhrad za služby či záloh na jejich úhradu delším než 30 dnů, jedná se o závažné porušení povinností nájemce a pronajímatel je oprávněn vypovědět nájem bez výpovědní doby.

VIII. Závěrečná ustanovení

Vztahy konkrétně neupravené touto smlouvou se řídí zákonem č. 89/2012 Sb. občanský zákoník.

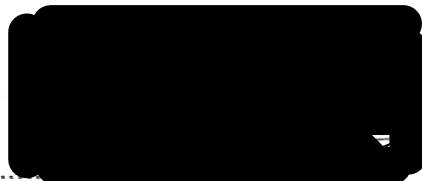
V případě pochybností výkladu této smlouvy platí ustanovení zákona č. 89/2012 Sb. občanský zákoník.

Smlouvu lze měnit či doplňovat pouze písemnými dodatky podepsanými oběma smluvními stranami.

Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma stranami a účinnosti dnem uveřejnění v Registru smluv.

V Písku dne:

„POLARI“ spol. s r.o.
zastoupená jednatelem Ing. Františkem Blažkem



.....
pronajímatel

V Českých Budějovicích dne: 27-07-2017

Vojenská zdravotní pojišťovna České republiky
zastoupená ředitelem pobočky VoZP ČR v Č.B. Ing. Stanislavem Jirkovským
Vojenská zdravotní pojišťovna



nájemce