

NÁJEMNÍ SMLOUVA PROSTORU SLOUŽÍCÍHO PODNIKÁNÍ

pan RNDr. Huyen Vo, nar. [REDAKCE]
trvale bytem [REDAKCE]
adresa pro doručování: [REDAKCE]

jako **pronajímatel** na straně jedné

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 Ing. Oldřichem Petrželou, MBA, ředitelem pobočky Praha VoZP ČR,

na základě pověření generálního ředitele

adresa pro doručování: Bělehradská 130, 120 00 Praha 2

jako **nájemce** na straně druhé

pronajímatel a nájemce označeni společně též jen jako „**smluvní strany**“ či „**strany**“, není-li třeba užit konkrétního označení každého z nich,

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

nájemní smlouvu prostoru sloužícího podnikání

(dále jen „**smlouva**“)

Čl. I.

Prohlášení pronajímatele

1. Pronajímatel prohlašuje, že je spoluvlastníkem následujícího:
 - **pozemku parc.č. 6470 jehož součástí je stavba – budova č.p. 388.** V budově je vymezená jednotka č. 388/30 s příslušenstvím, která je předmětem této smlouvy.
 - výše uvedená jednotka se nachází v 1. nadzemním podlaží budovy na adrese: Ctiborova 388 v katastrálním území Kladno, obec Kladno, vše zapsané na listu vlastnictví č. 20707 (příloha č. 1 smlouvy), vedeném Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrálním pracovištěm Kladno.
2. Pronajímatel prohlašuje, že v nemovitosti specifikované shora v odst. 1 tohoto článku této smlouvy se nachází prostory či místnosti sloužící k podnikání o celkové výměře 53 m², včetně příslušenství (dále jen „**prostory**“ či „**předmět nájmu**“).
3. Pronajímatel dále 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. 3

Čl. II. Předmět nájmu

1. Předmětem této smlouvy je nájem výše specifikovaného předmětu nájmu. Předmět nájmu je pronajímán **nezařízený**.
2. Smluvní strany sjednávají, že při převzetí předmětu nájmu podepíší protokol o předání a převzetí předmětu nájmu, jehož součástí budou zapsané stavy měřičů energií.

Čl. III. Účel smlouvy

1. Pronajímatel přenechává nájemci předmět nájmu specifikovaný v čl. I. této smlouvy, včetně příslušenství, do nájmu, za nájemné sjednané v čl. V. odst. 1 této smlouvy a nájemce předmět nájmu za podmínek uvedených v této smlouvě přijímá do užívání.
2. Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu výlučně k provozování podnikatelské činnosti, jako klientskou kancelář pojišťovny, a to dle podmínek uvedených v této nájemní smlouvě.
3. Nájemce prohlašuje, že se plně seznámil se stavem předmětu nájmu před podpisem této smlouvy a prohlašuje, že předmět nájmu je vhodný pro sjednaný účel nájmu.

Článek IV. Doba nájmu

Tato smlouva se uzavírá na dobu **určitou**, tj. **počínaje dnem 1.9.2017 a konče dnem 31.8.2022**. Smlouva se automaticky prodlužuje o dalších 5 let, pokud jedna ze smluvních stran nejpozději 6 měsíců před skončením smlouvy písemně neoznámí druhé smluvní straně, že nemá zájem pokračovat ve smluvním vztahu.

1. Nájemní vztah na dobu určitou skončí:
 - a) zánikem pronajaté věci,
 - b) uplynutím doby, na kterou byl sjednán,
 - c) dohodou pronajímatele a nájemce,
 - d) výpovědí pronajímatele, jestliže:
 - má být nemovitá věc, v níž se předmět nachází, odstraněna, anebo přestavována tak, že to brání dalšímu užívání předmětu nájmu, a pronajímatel to při uzavření smlouvy nemusel ani nemohl předvídat
 - je nájemce po dobu delší než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného nebo služeb spojených s užíváním předmětu nájmu.
 - Výpověď musí být v obou případech písemná a musí v ní být uveden výpovědní důvod, jinak je neplatná. Výpovědní doba ze strany pronajímatele je 6 měsíců.
 - e) výpovědí nájemce, jestliže:
 - ztratí způsobilost k provozování činnosti, k jejímuž výkonu je předmět nájmu určen,
 - přestane být předmět nájmu z objektivních důvodů způsobilý k výkonu činnosti, k němuž byl určen, a pronajímatel nezajistí nájemci odpovídající náhradní prostor,
 - porušuje pronajímatel hrubě své povinnosti vůči nájemci.Výpověď je ve všech uvedených případech písemná a musí v ní být uveden výpovědní důvod, jinak je neplatná. Výpovědní doba je 6 měsíců.
 - f) písemnou výpovědí nájemce z důvodu změny okolností podle § 2287 NOZ s výpovědní dobou 6 měsíců,
 - g) zánikem právnické osoby bez právního nástupce, byla-li tato osoba nájemcem.

2. Smluvní strany se dohodly, že dojde-li ke změně vlastnictví nemovitosti, v níž se předmět nájmu nachází, nebo předmětu nájmu, není nájemce ani pronajímatel oprávněn z tohoto důvodu nájem vypovědět.

Čl. V.

Nájemné, zálohy na poplatky za služby a jistota

1. Výše nájemného se stanovuje na celkovou výši **9.000,- Kč** (slovy: devět tisíc korun českých) za jeden měsíc. Nájemné se nájemce zavazuje hradit měsíčně, vždy nejpozději **do 20. dne** předchozího měsíce, a to na účet pronajímatele **č.ú. [REDAKCE]** vedený u Raiffeisenbank. Za den zaplacení platby se považuje den, kdy budou peněžní prostředky připsány na účet pronajímatele.
2. První nájemné tj. nájemné za měsíc září 2017 podle odst. 1 včetně poplatků podle odst. 4 toho článku, má povinnost nájemce uhradit nejpozději do 15.9.2017.
3. V případě, že pronajímatel změni poskytovatele platebních služeb nebo číslo účtu, v jehož prospěch má být zasláno nájemné podle čl. V. odst. 1., je tuto skutečnost povinen oznámit písemně nájemci a to dvou pracovních dnů od uskutečnění takové změny. Pokud dojde v mezidobí od změny poskytovatele platebních služeb nebo čísla účtu pronajímatele do oznámení této změny pronajímatelem nájemci k zaslání platby nájemného ve prospěch bankovního účtu pronajímatele, nedostává se tímto nájemce do prodlení a pronajímatel je povinen nahradit dlužníkovi veškeré náklady spojené s opakovanou platbou.
4. Zálohy na poplatky za vodu a kanalizaci ve výši 300,- Kč a poplatek za správu a fond oprav ve výši 874,- Kč, celkem ve výši **1.174,- Kč** (slovy: jeden tisíc jedno sto sedmdesát [REDAKCE] korun [REDAKCE] za jeden měsíc se nájemce zavazuje hradit přímo na účet SVJ Florianská Kladno [REDAKCE] vedený u ČSOB, a.s.
5. V nájemném není zahrnuta platba za odběr el. energie a plynu. Tyto poplatky si nájemce hradí sám. Smluvní strany se dohodly, že za tímto účelem vzájemně zajistí převod měřiče elektrické energie a plynu u příslušného dodavatele z pronajímatele na nájemce.
6. Jistota uhrazená na základě smlouvy uzavřené mezi smluvními stranami dne 26.7.2017 ve výši **9.000,- Kč** (slovy: devět tisíc korun českých) se převádí za účelem zajištění veškerých nároků pronajímatele vyplývajících z nájemního vztahu na tuto smlouvu.
7. Pronajímatel je kdykoli oprávněn své pohledávky vůči nájemci, ať již z nedoplatků nájemného, nebo i jiné pohledávky podle této smlouvy, krýt čerpáním ze složené jistoty.
8. Pronajímatel se zavazuje, že po skončení nájmu vrátí nájemci jistotu při předání předmětu nájmu za předpokladu, že nájemce splnil všechny závazky vyplývající z této smlouvy. Jistota bude vrácena nájemci do 5 (pěti) pracovních dnů ode dne skončení nájmu.
9. Zvýší-li se v průběhu trvání smlouvy míra inflace stanovená Českým statistickým úřadem (nebo orgánem jeho činnost nahrazující) meziročně o více než 1%, je pronajímatel oprávněn zvýšit nájemné v následujícím roce o tuto míru inflace. Nájemné bude zvýšeno na základě písemného oznámení pronajímatele nájemci o uplatnění inflační doložky. Zvýšení je účinné k 1. lednu následujícího kalendářního roku, ve kterém byla pronajímatelem inflační doložka uplatněna.

Čl. VI.

Práva a povinnosti smluvních stran

1. Nájemce je povinen jednat v souladu s právním řádem a veškerými nařízeními státních, vládních, správních nebo místních orgánů, vztahujícími se na nájemce anebo na užívání předmětu nájmu a dále pak je povinen dodržovat ustanovení této smlouvy.
2. Nájemce je povinen užívat předmět nájmu jako řádný hospodář k ujednanému účelu, nebo není-li ujednan, k účelu obvyklému, a platit nájemné a jiné platby dle této smlouvy.
3. Nájemce oznámí pronajímateli, že předmět nájmu má vadu, kterou má odstranit pronajímatel, hned poté, kdy ji zjistí nebo kdy ji při pečlivém užívání předmětu nájmu zjistit mohl.
4. Pronajímatel se zavazuje přenechat předmět nájmu nájemci tak, aby jej mohl užívat k ujednanému nebo obvyklému účelu, udržovat předmět nájmu v takovém stavu, aby mohl sloužit tomu užívání, pro které byl pronajat, a zajistit nájemci nerušené užívání předmětu nájmu po dobu nájmu.

5. Po dobu nájmu provádí běžnou údržbu předmětu nájmu nájemce, ledaže se k ní zavázal pronajímatel. Ostatní údržbu předmětu nájmu a její nezbytné opravy provádí pronajímatel, ledaže se k některému způsobu nebo druhu údržby a k opravě některých vad zavázal nájemce. Pronajímatel neodpovídá za vadu, o které v době uzavření nájemní smlouvy strany věděly a která nebrání užívání věci.
6. Oznámi-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.

Nájemce má právo započíst si to, co může podle tohoto odstavce žádat od pronajímatele, až do výše nájemného za jeden měsíc; je-li doba nájmu kratší, až do výše nájemného. Neuplatní-li nájemce právo podle tohoto odstavce do šesti měsíců ode dne, kdy vadu zjistil nebo mohl zjistit, soud mu je nepřízná, namítné-li pronajímatel jeho opožděné uplatnění.
7. Během nájmu nemá pronajímatel právo o své vůli pronajatý předmět nájmu měnit.
8. 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 s měsíční výpovědní dobou.
9. Oznámi-li to pronajímatel předem v přiměřené době, umožní mu nájemce v nezbytném rozsahu prohlídku předmětu nájmu, jakož i přístup k němu nebo do něj za účelem provedení potřebné opravy nebo údržby věci. Předchozí oznámení se nevyžaduje, je-li nezbytné zabránit škodě nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení. Vzniknou-li nájemci činnostmi pronajímatele podle tohoto odstavce obtíže, které nejsou jen nepodstatné, má nájemce právo na slevu z nájemného.
10. Nájemce má právo provést změnu předmětu nájmu jen s předchozím souhlasem pronajímatele; byla-li nájemní smlouva uzavřena v písemné formě, vyžaduje i souhlas pronajímatele písemnou formou. Změnu předmětu nájmu provádí nájemce na svůj náklad; dojde-li změnou předmětu nájmu k jeho zhodnocení, pronajímatel se s nájemcem při skončení nájmu vyrovná podle míry zhodnocení. Provede-li nájemce změnu předmětu nájmu bez souhlasu pronajímatele, uvede předmět nájmu do původního stavu, jakmile o to pronajímatel požádá, nejpozději však při skončení nájmu. Neuvede-li nájemce na žádost pronajímatele předmět nájmu do původního stavu, může pronajímatel nájem vypovědět s tříměsíční výpovědní dobou.
11. Nájemce nemá právo provozovat jinou činnost nebo změnit způsob či podmínky jejího výkonu, než jak to vyplývá z účelu nájmu nebo z jiného ujednání stran, anebo z toho, co bylo možné důvodně očekávat při uzavření smlouvy, pokud by tato změna působila zhoršení poměrů v nemovité věci nebo by nad přiměřenou míru poškozovala pronajímatele nebo ostatní uživatele nemovité věci. To neplatí, pokud se v důsledku změny poměrů na straně nájemce jeho činnost v některém ohledu změnila jen nepodstatně.
12. Pronajímatel souhlasí, že nájemce opatří nemovitou věc, kde se nalézá předmět nájmu, štíty, návěstími a podobnými znameními v rozsahu vymezeném v příloze č. 3 této smlouvy.
13. Pronajímatel souhlasí se zavedením a užíváním telefonní linky, faxu a internetu nájemcem. Veškeré náklady spojené s těmito službami hradí nájemce.
14. Při skončení nájmu odstraní nájemce znamení, kterými nemovitou věc opatřil, a uvede dotčenou část nemovité věci do původního stavu.
15. Nájemce může s předchozím souhlasem pronajímatele převést nájem v souvislosti s převodem podnikatelské činnosti, již předmět nájmu slouží; souhlas pronajímatele i smlouva o převodu nájmu vyžadují písemnou formu.
16. Nájemce není oprávněn přenechat předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
17. Nájemce je povinen v průběhu trvání nájemní smlouvy zajistit 1x ročně servisní prohlídku plynového kotle.

18. V případě, že nájemce vymění zámek ke vstupu do předmětu nájmu, bude pronajímateli předán 1 ks klíče v zapečetěné obálce pro případ nouzového vstupu do předmětu nájmu.


Čl. VII. Doručování

1. Veškeré písemnosti související s touto smlouvou se doručují na adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy označenou jako adresa pro doručování prostřednictvím provozovatele poštovních služeb.
2. Písemnosti podle čl. VII odst. 1 smlouvy se považují za doručené také třetím dnem po uložení zásilky u provozovatele poštovních služeb nebo dnem vrácení písemnosti odesílateli, pokud tuto písemnost druhá strana řádně nepřevzme nebo dnem odmítnutí převzetí písemnosti.

Čl. VIII. Závěrečná ustanovení

1. 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.
2. 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 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.
3. Smlouva vstupuje v platnost dnem podpisu oběma smluvními stranami a nabývá účinnosti dnem zveřejnění v Registru smluv.
4. Veškeré změny či doplnění této smlouvy lze provést jen formou písemných vzestupně číslovaných dodatků podepsaných oběma smluvními stranami, které budou nedílnou součástí této smlouvy.
5. Smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech s platností originálu, z nichž každá smluvní strana obdrží po jednom vyhotovení.
6. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podepsáním přečetly a s jejím obsahem souhlasí. Dále prohlašují, že tato smlouva je výrazem jejich pravé, svobodné a vážné vůle a na důkaz toho ji níže podepisují.
7. Nedílnou součástí této Smlouvy jsou dále její přílohy, a to:
 - Příloha č. 1 : Výpis z katastru nemovitostí
 - Příloha č. 2 : Situační zakres předmětu nájmu
 - Příloha č. 3: Zákres rozsahu umístění štítů a návěstí
 - Příloha č. 4: Předávací protokol

V Kladně dne 15.8.2017


za pronajímatele
RNDr. Huyen Vo


ČR