

NÁJEMNÍ SMLOUVA

strana jedna : **Vojenská zdravotní pojišťovna České republiky**

se sídlem na trvalé adrese : **Praha 9, Drahobejlova 1404 /9, PSČ 190 03**

IČ: **47114975**

zastoupena : **Ing. Petr Hrabák, ředitel pobočky Plzeň**

jako **nájemce** na straně jedné

(dále též jen jako „**nájemce**“)

a

strana druhá : **Libor Kozel, [REDACTED] a Václava Kozlová, nar. [REDACTED]**

oba s trvalým pobytem na adrese : **[REDACTED]**

jako **pronajímatel** na straně druhé

(dále též jen jako „**pronajímatel**“)

pronajímatel a nájemce jsou označeni společně též jen jako „**smluvní strany**“, není-li třeba užít 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 „**občanský zákoník**“), tuto

nájemní smlouvu

(dále jen „**smlouva**“)

Čl. I.

Prohlášení smluvních stran, předmět nájmu

1. Pronajímatel prohlašuje, že je vlastníkem nemovitosti viz.následující :

- **dům č. p. 57**
- **adresa : Msgre B. Staška , Hořejší předměstí , Domažlice 344 01**
- **budova stojí na pozemku : parcelní číslo st. 469 , výměra 559 m2**
- **plocha týkající se pronájmu : 27 m2**
- **výlučným vlastníkem, vlastnické právo (ÚZK katastrální úřad):SJM Kozel Libor a Kozlová Václava, [REDACTED]**

vše zapsané v katastrálním území Domažlice (630853), na listu vlastnictví č. 1731, vedeném Katastrálním úřadem pro Plzeňský kraj , Katastrálním pracovištěm Domažlice .

(dále jen „**komerční objekt**“).

Stav komerčního objektu a jeho vybavení, je uvedeno v protokolu o odevzdání a převzetí komerčního objektu, který tvoří přílohu č. 1) této smlouvy. V protokolu budou rovněž uvedeny stavy měřičů energií – elektrické energie a plynu ke dni předání komerčního objektu nájemci.

Pronajímatel přenechává touto smlouvou nájemci do nájmu a užívání komerční prostory sloužící k podnikání situované v přízemí výše uvedené budovy č.p. 57, přístupné samostatným vstupem z veřejného prostranství, sestávající z hlavní provozní místnosti (obchodní / komerční prostor cca 27 m2) s výlohou. Součástí nájmu je společné užívání společných prostor navazujících na pronajímaný prostor tj., užívání vedlejší místnosti se sociálním zařízením (zázemí , šatna, umyvadlo, WC).

1. Pronajímatel prohlašuje, že je oprávněn komerční objekt pronajmout za podmínek sjednaných v této smlouvě. Pronajímatel zároveň prohlašuje, že není v dispozici s komerčním objektem **omezen** ve smyslu ust. § 747 občanského zákoníku.

2. Pronajímatel se touto smlouvou zavazuje přenechat nájemci prostor, týkající se nájmu v komerčním objektu k dočasnému užívání a nájemce se zavazuje platit za to pronajímateli nájemné sjednané v nájmu komerčního objektu čl. III. této smlouvy níže. Nájemce za podmínek sjednaných v této smlouvě prostory komerčního objektu do pronájmu přijímá.

3. Nájemce prohlašuje, že je seznámen se stavem a vybavením prostoru komerčního objektu a v této podobě jej bez výhrad přijímá a dále prohlašuje, že pronajímaná část týkající se této smlouvy , je ve stavu, který se obvykle považuje za dobrý a že je zajištěno poskytování plnění spojených s užíváním prostorů v komerčním objektu, s ním souvisejících. Nájemce také prohlašuje, že prostor v komerčním objektu je ve stavu způsobilém k nastěhování a k naplnění účelu, pro který je tato smlouva sjednávána (Čl. 1 odst. 4).

Smluvní strany se dohodly, že prostor týkající se nájmu v komerčním objektu, bude nájemci pronajímatelem předán a zpřístupněn k užívání **dne 1.září 2017**.

4. Pronajímá nájemci komerční objekt za účelem podnikání v administrativě.

Čl. II.

Doba trvání nájmu a skončení nájmu

1. Nájemní smlouva se uzavírá na **dobu určitou**, od **1.9.2017** do **31.8.2018**.

Tato smlouva bude automaticky prodloužena po uplynutí sjednané doby nájmu, a to vždy o další půl rok, za podmínky, že ani jedna ze smluvních stran písemně neoznámí druhé smluvní straně, a to nejpozději dva měsíce před skončením doby nájmu, že dál nehodlá setrvat v nájemním vztahu.

1. Nájemní vztah založený touto smlouvou končí písemnou dohodou mezi pronajímatelem a nájemcem, zanikne-li komerční objekt, uplynutím sjednané doby, splynutím nebo písemnou výpovědí.

1.1. Výpověď ze strany nájemce s výpovědní dobou

nájemce je oprávněn vypovědět nájem změní-li se okolnosti, z nichž strany při vzniku závazku ze smlouvy o nájmu zřejmě vycházely, do té míry, že po nájemci nelze rozumně požadovat, aby v nájmu pokračoval (§ 2287 občanského zákoníku).

Výpovědní doba běží od prvního dne kalendářního měsíce následujícího poté, co výpověď došla pronajímateli. Výpovědní doba činí 3 (tři) měsíce. Výpověď musí být ve všech případech písemná.

1.2. Výpověď ze strany nájemce bez výpovědní doby

- 1.2.a) neodstraní-li pronajímatel poškození nebo vadu pronajímaného komerčního prostoru ani v dodatečné lhůtě a poškození nebo vada byly způsobeny okolnostmi, za které nájemce neodpovídá, a představuje-li prodlení pronajímatele při odstranění poškození nebo vady nebo samo poškození nebo vada hrubé porušení povinností pronajímatele,
- 1.2.b) brání-li užívání komerčního prostoru právo třetí osoby a neodstraní-li jej pronajímatel ani v dodatečné lhůtě a představuje-li prodlení pronajímatele při odstranění práva třetí osoby nebo samo právo třetí osoby hrubé porušení povinností pronajímatele,
- 1.2.c) brání-li užívání komerčního prostoru ustanovení zákona nebo rozhodnutí orgánu veřejné moci, vydané na základě zákona, a neodstraní-li pronajímatel tuto právní vadu ani v dodatečné lhůtě a představuje-li prodlení pronajímatele při odstranění této právní vady nebo sama tato právní vada hrubé porušení povinností pronajímatele,
- 1.2.d) pokud je potřebná nezbytná oprava komerčního prostoru, přičemž se jedná o takovou opravu, při níž není možné komerční prostory vůbec užívat,
- 1.2.e) stane-li se komerční prostor nepoužitelný k ujednanému účelu, nebo není-li účel ujednaný, k účelu obvyklému, a to z důvodů, které nejsou na straně nájemce
- 1.2.f) porušuje-li pronajímatel zvláště závažným způsobem své povinnosti a tím způsobí značnou újmu nájemci.

Výpověď musí být písemná a musí být doručena pronajímateli.

1.3. Výpověď ze strany pronajímatele s výpovědní dobou

Z výpovědních důvodů podle ust. § 2288 odst. 1 občanského zákoníku, tedy:

- a) poruší-li nájemce hrubě svou povinnost vyplývající z nájmu a je-li tu jiný obdobně závažný důvod pro vypovězení nájmu.

Pronajímatel je povinen ve výpovědi uvést výpovědní důvod. Výpověď musí být písemná, výpovědní doba běží od prvního dne kalendářního měsíce následujícího poté, co výpověď došla nájemci. Výpovědní doba činí **3 (tři) měsíce**.

1.4. Výpověď ze strany pronajímatele bez výpovědní doby

Pronajímatel má právo vypovědět nájem bez výpovědní doby a požadovat, aby mu nájemce bez zbytečného odkladu komerční prostor odevzdal, nejpozději však do 1 (jednoho) měsíce od skončení nájmu, pokud nájemce poruší svou povinnost zvláště závažným způsobem, tedy zejména pokud:

- a) nezaplatil-li nájemné a náklady na služby za dobu alespoň tři měsíců,
- a) poškozuje-li komerční prostor týkající se nájmu
- b) způsobuje-li jinak závažné škody nebo obtíže pronajímateli nebo osobám, které tyto prostory sdílí
- c) užívá-li neoprávněně komerční prostor týkající se nájmu jiným způsobem nebo k jinému účelu, než bylo ujednáno,
- d) v případě, že nájemce provede změnu v komerčním prostoru bez souhlasu pronajímatele a neuvede-li komerční prostor na žádost pronajímatele do původního stavu,
- e) užívá-li nájemce komerční prostor takovým způsobem, že se opotřebovává nad míru přiměřenou okolnostem nebo že hrozí zničení pronajímaného prostoru, vyzve ho pronajímatel, aby prostor užíval řádně, dá mu přiměřenou lhůtu k nápravě a upozorní jej na možné následky neuposlechnutí výzvy. Výzva vyžaduje písemnou formu a musí být nájemci doručena.

Neuvede-li však pronajímatel ve výpovědi v čem spatřuje zvláště závažné porušení nájemcovy povinnosti nebo nevyzve-li před doručením výpovědi nájemce, aby v přiměřené době odstranil své závadné chování, popřípadě odstranil protiprávní stav, k výpovědi se nepřihlíží.

Výpověď musí být ve všech případech písemná, musí v ní být uveden výpovědní důvod a musí být nájemci doručena.

Vypoví-li nájem pronajímatel, je povinen poučit nájemce o jeho právu vznést proti výpovědi námitky a navrhnout přezkoumání oprávněnosti výpovědi soudem.

Je-li závazek vypovězen, zaniká uplynutím výpovědní doby. Je-li závazek vypovězen bez výpovědní doby, zaniká závazek účinností výpovědi.

2. Ke dni ukončení nájemního vztahu je nájemce povinen vyklidit z komerčního prostoru všechny své věci a vyklizený komerční prostor předat pronajímateli včetně veškerého vybavení, které na počátku nájemního stavu převzal, a to ve stavu v jakém jej převzal, s přihlédnutím k normálnímu opotřebení při řádném užívání a údržbě, zejména řádně uklizený a vymalovaný v bílém odstínu malbou ne starší než jeden rok. O odevzdání komerčního prostoru sepíší smluvní strany předávací protokol.

Čl. III.

Nájemné a úhrady za služby spojené s nájmem komerčního objektu

1. Měsíční nájemné za užívání komerčního prostoru se sjednává ve výši **...6.000,- Kč** (slovy šesttisíc korun českých).

2. Nájemné je ze strany nájemce splatné měsíčně, tj. měsíční splátkou ve výši **6.000,- Kč (slovy šesttisíc korun českých)** a to nejpozději do 25-tého dne kalendářního dne v měsíci, za měsíc který následuje, bezhotovostně na účet pronajímatele, č.ú. [REDAKCE] je veden u **Komerční banky**.

3. Inflační doložka: Pronajímatel je oprávněn zvýšit úhradu za nájem, sjednanou shora v tomto odstavci každoročně o částku, vypočtenou podle inflačního koeficientu, vyhlášeného ČSÚ vždy počátkem nového kalendářního roku. Zvýšení bude platné vždy od 1. dne měsíce následujícího po vyhlášení inflačního koeficientu ČSÚ. Toto navýšení musí pronajímatel písemně sdělit nájemci a ten se zavazuje pravidelnou platbu od následujícího měsíce o tuto částku navýšit.

1. V nájemném **není zahrnuta** záloha na úhrady za tyto služby: úhrada za odběr elektrické energie, otop, vodné / stočné. Poplatky za elektrické energie si nájemce hradí samostatně na základě smlouvy s příslušným dodavatelem a poskytovatelem příslušných energií a služeb. Za tím účelem se smluvní strany dohodly, že ve vzájemné součinnosti zajistí neprodleně po předání předmětu nájmu u příslušných organizací z pronajímatele na nájemce a pronajímatel se zavazuje neprodleně uhradit všechny své závazky vůči dodavatelům za odběr těchto energií.

2. V nájemném není také zahrnut poplatek za svoz komunálního odpadu, který se zavazuje hradit nájemce pronajímateli jednou ročně.

3. Náklady za otop v předmětu nájmu budou vyúčtovány nájemci formou měsíční platby a to částkou **1.500,- Kč (slovy jedentisícpětset korun českých)** a to nejpozději do 25-tého dne kalendářního dne v měsíci, za měsíc který následuje bezhotovostně na účet pronajímatele, č.ú. [REDAKCE] vedený u **Komerční banky**.

4. Náklady za vodné / stočné v předmětu nájmu budou vyúčtovány nájemci ze strany pronajímatele na základě zaslané faktury společnosti CHVaK a.s., dle skutečných spotřeb, po odečtení stavu podružného měřidla v cenách účtovaných dodavatelem těchto služeb.

Čl. IV.

Jistota

1. Nájemce se zavazuje zaplatit pronajímateli k zajištění veškerých nároků pronajímatele vyplývajících z tohoto nájemního vztahu jistotu ve výši dvou měsíčních čistých nájmu a to částkou **12.000,- Kč (slovy dvanácttisíc korun českých)**. Tyto finanční prostředky se nájemce zavazuje zaplatit pronajímateli nejpozději při podpisu nájemní smlouvy, nejdéle však do 7 dnů od podpisu této smlouvy na výše uvedený bankovní účet. Při podpisu nájemní smlouvy taktéž nájemce platí první měsíční nájem. V okamžiku příchozí platby na účet pronajímatele, budou předány nájemci do užívání klíče pronájemného komerčního prostoru.

1. Tuto peněžní jistotu je pronajímatel oprávněn použít na úhradu nezaplaceného nájemného nebo též na úhradu pohledávek za plnění poskytovaná v souvislosti s nájmem, jakož i pohledávek z titulu náhrady škody způsobené na komerčním prostoru či jeho vybavení, za niž odpovídá nájemce, na něž pronajímateli dle této smlouvy vznikne nárok, jakož i jiných závazků nájemce vzniklých v souvislosti s nájmem dle této smlouvy. Nájemce dává podpisem této smlouvy výslovný souhlas k čerpání peněžní jistoty pronajímatelem v těchto případech, případně k započtení takových pohledávek proti pohledávce na vrácení peněžní jistoty při skončení nájmu.

2. Pronajímatel se zavazuje, že ke dni skončení nájmu komerčního prostoru vyplatí nájemci výše uvedenou peněžní jistotu, pokud nedojde k jejímu čerpání z důvodů uvedených výše v odst. 2 tohoto článku této smlouvy – v tomto případě bude nájemci vyplacen příslušný zůstatek peněžní jistoty a pronajímatel je povinen peněžní jistotu vyúčtovat nejpozději do třiceti dnů (po provedení vyúčtování plateb za služby spojené s užíváním komerčního prostoru) po ukončení nájmu a předání vyklizeného prostoru pronajímateli.

Nájemce má, ve smyslu ust. § 2254 odst. 2 občanského zákoníku, právo na úroky z poskytnuté jistoty alespoň ve výši zákonné sazby.

Čl. V.

Práva a povinnosti pronajímatele

1. Práva a povinnosti pronajímatele v této smlouvě neupravené se řídí občanským zákoníkem a souvisejícími právními předpisy.

1. Práva pronajímatele:

- a) právo na prohlídku komerčního prostoru po předchozím upozornění, včetně přístupu za účelem opravy a údržby,
- a) právo na prohlídku komerčního prostoru v době tří měsíců před skončením nájmu se zájemcem o nový nájem,
- b) zadržovací právo k movitým věcem v komerčním prostoru na úhradu svých pohledávek,
- c) právo domáhat se u soudu vyklizení komerčního prostoru z důvodu nutných stavebních prací,
- d) právo na náhradu škody za změny provedené na komerčním prostoru nájemcem bez souhlasu pronajímatele,
- e) právo na kompenzaci odpovídající nájemnému za prodlení s odevzdáním komerčního prostoru po jeho skončení,
- f) právo na prodej věci ponechané v komerčním prostoru po skončení nájmu nájemcem. Toto právo se uplatní v případě dodatečného nepřevzetí této věci nájemcem v dodatečně poskytnuté lhůtě a po předchozím upozornění nájemce.

2. Povinnosti pronajímatele:

přenechat komerční prostor nájemci tak, aby ho mohl užívat k sjednanému účelu, udržovat po dobu nájmu komerční prostor ve stavu způsobilém k užívání a udržovat po dobu nájmu náležitý pořádek obvyklý podle místních poměrů,

odstranit poškození nebo vadu v přiměřené době poté, co mu nájemce poškození nebo vadu oznámil. Neodstraní-li pronajímatel poškození nebo vadu bez zbytečného odkladu a řádně, může poškození nebo vadu odstranit nájemce a žádat náhradu odůvodněných nákladů, popřípadě slevu z nájemného, ledaže poškození nebo vada nejsou podstatné. Neoznámí-li nájemce pronajímateli poškození nebo vadu bez

zbytečného odkladu poté, co je měl a mohl při řádné péči zjistit, nemá právo na náhradu nákladů; odstraní-li poškození nebo vadu sám, nemá právo ani na slevu z nájemného,

zajistit nájemci užívání komerčního prostoru po dobu nájmu,

provádět ostatní údržbu komerčního prostoru a jeho opravy, které není povinen provádět nájemce.

Čl. VI.

Práva a povinnosti nájemce

1. Práva a povinnosti nájemce v této smlouvě neupravené se řídí občanským zákoníkem a souvisejícími právními předpisy.

1. Práva nájemce:

- a) provést se souhlasem pronajímatele úpravu, přestavbu nebo jinou změnu komerčního prostoru. Nesouhlasí-li pronajímatel se změnou, která je nezbytná vzhledem k zdravotnímu postižení nájemce, nahradí pronajímatelův souhlas na návrh nájemce soud. Při skončení nájmu je povinen nájemce odstranit v komerčním prostoru změnu, kterou provedl, ledaže pronajímatel navrácení v předešlý stav nežádá,
- b) přijmout v pronajímaném prostoru kohokoli, změna počtu zaměstnanců v souladu s podnikáním. Zvýšený počet zaměstnanců nesmí narušit pohodu hygienického sociálního zázemí, včetně WC.

2. Povinnosti nájemce:

- a) užívat komerční prostor řádně v souladu s nájemní smlouvou,
- a) dodržovat po dobu nájmu pravidla obvyklá pro chování v pronajímaném prostoru a rozumné pokyny pronajímatele pro zachování náležitého pořádku obvyklého podle místních poměrů,
- b) provádět a hradit běžnou údržbu a drobné opravy související s užíváním komerčního prostoru, a to v souladu s nařízením vlády č. 308/2015 Sb. o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním komerčního prostoru.
- c) strpět úpravu komerčního prostoru, popřípadě jeho přestavbu nebo jinou změnu, jen nesníží-li hodnotu užívání a lze-li ji provést bez většího nepohodlí pro nájemce, nebo provádí-li ji pronajímatel na příkaz orgánu veřejné moci, anebo hrozí-li přímo zvláště závažná újma. V ostatních případech lze změnu provést jen se souhlasem nájemce,
- d) zjistí-li nájemce v komerčním prostoru poškození nebo vadu, které je třeba bez prodlení odstranit, oznámí to ihned pronajímateli; jinou vadu nebo poškození, které brání obvyklému užívání, oznámí pronajímateli bez zbytečného odkladu. Nájemce je povinen učinit podle svých možností to, co lze očekávat, aby poškozením nebo vadou, které je třeba bez prodlení odstranit, nevznikla další škoda. Nájemce má právo na náhradu nákladů účelně vynaložených při zabránění vzniku další škody, ledaže poškození nebo vada byly způsobeny okolnostmi, za které nájemce odpovídá,
- e) platit nájemné dle této smlouvy,
- f) provádět běžnou údržbu komerčního prostoru
- g) oznámit pronajímateli, že věc má vadu, kterou je povinen odstranit pronajímatel, a to ihned poté, kdy ji zjistí nebo kdy při pečlivém užívání věci zjistit mohl,
- h) oznámí-li to pronajímatel předem v přiměřené době, umožní mu nájemce v nezbytném rozsahu prohlídku věci, jakož i přístup k ní nebo do ní, 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 takovou činností pronajímatele obtíže, které nejsou jen nepodstatné, má právo na slevu z nájemného.

3. Nájemce prohlašuje, že nejpozději do 14 dnů od podpisu této nájemní smlouvy doloží pronajímateli pojištění odpovědnosti z běžného občanského života a že toto pojištění bude po celou dobu trvání nájmu udržovat.

VII. Závěrečná ujednání

1. Tato smlouva, jakož i práva a povinnosti vzniklé na základě této smlouvy nebo v souvislosti s ní, se řídí občanským zákoníkem.
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 t o 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 uděluji svolení k jejich užití a uveřejnění bez stanovení jakýchkoliv dalších podmínek či omezení.
3. Smlouva vstupuje v platnost dnem podpisu oběma 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 pronajímatel obdrží jedno vyhotovení a nájemce obdrží jedno 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.

V Domažlicích dne 21. 8. 2017


pronajímatel

