

Smlouva o nájmu prostoru sloužícího podnikání č. 6/2017

uzavřená po vzájemné dohodě dle ust. § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb.
občanského zákoníku (dále jen NOZ)

Pronajímatel:

H centrum Sokolov, s.r.o.

sídlem: Křížová 168, 356 01 Sokolov

IČO: 46883797

DIČ: CZ46883797

zapsaná v obchodním rejstříku, vedeném KS v Plzni v oddíle C, vložce 2678

zastoupení: Ing. Monika Šihovcová - jednatel

Číslo účtu: [REDACTED]

na straně jedné

(dále jen „pronajímatel“)

a

Nájemce:

Vojenská zdravotní pojišťovna České republiky

Mezinárodní kód: [REDACTED]

Pro ČNB [REDACTED]

IBAN: [REDACTED]

sídlem: Drahobejlova 1404/4, 190 03 Praha 9

IČ: 47114975

DIČ: CZ47114975

zapsaná v obchodním rejstříku, vedeném MS v Praze v oddíle A, vložce 7564

zastoupení: Ing. Petr Hrabák, MHA (pobočka VOZP ČR, Koterovská 34, P.O. BOX 155, 340 55 Plzeň)

na straně druhé

(dále jen „nájemce“)

a

Vedlejší účastník:

Dobrébydlení Trading s.r.o.

IČO: 26409844

DIČ: CZ26409844

sídlem: Moskevská 1179/20, 36001 Karlovy Vary

zastoupení: Ing. David Fusek - jednatel

na straně třetí

(dále jen „zprostředkovatel“)

uzavřeli níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto smlouvu o nájmu prostoru sloužícího podnikání dle ust. § 2302 a násl. NOZ:

I.
Předmět a účel nájmu

- 1) Pronajímatel, výlučný vlastník objektu č.p. 168 zapsaného na LV č. 3531, pro k.ú. Sokolov, obec Sokolov, vedeném u Katastrálního úřadu pro Karlovarský kraj, katastrální pracoviště Sokolov, nacházející se v Sokolově na adrese Křížová 168, se zavazuje přenechat prostor sloužící podnikání, a to nebytový prostor o rozloze 52m2 v 1. NP v křídle „A“ - prostor č. 2 (dále jen „předmět nájmu“) k dočasnému užívání (nájmů) nájemci za účelem provozování jeho podnikatelské činnosti. Nájemce se zavazuje platit za to pronajímateli níže sjednané nájemné.
- 2) Prostor se pronajímá za účelem **provozování kanceláře zdravotní pojišťovny** na základě živnostenského oprávnění nájemce.
- 3) Nájemce nemá právo v pronajatém prostoru provozovat jinou činnost nebo změnit způsob či podmínky jejího výkonu, než jak to vyplývá z účelu nájmu již výše sjednaného.
- 4) Pronajímatel prohlašuje, že je oprávněn přenechat nemovitost do nájmu nájemci.

II.
Doba trvání nájmu

- 1) Pronajímatel přenechává předmět nájmu na dobu **neurčitou**, s účinností od **01.09.2017**

III.
Nájemné a úhrada nákladů za poskytnuté služby

- 1) Výše nájemného a paušálních služeb byla sjednána v pevné částce =**8.700,-** Kč (slovy: osmtisícšedmset korun českých) za jeden měsíc.

<u>Předmět nájmu</u>	<u>Výměra v m2</u>	<u>Kč /měsíc</u>
Prostor č. 2	52 m2	7.700,-
Paušál za služby (služby požární ochrany, poplatky za vodné, stočné a srážkovou vodu, úklid společných prostor a WC, osvětlení společných prostor, odvoz odpadu)		1.000,-
Nájemné a paušální služby celkem		8.700,-

- 2) Plátcům DPH bude k nájemnému účtováno DPH dle zákona č.235/2004 Sb.
- 3) Nájemné je nájemce povinen platit každý měsíc nejpozději do 15. (patnáctého) dne daného měsíce na základě daňového dokladu pronajímatele, na účet pronajímatele. Společně s nájemným je nájemce povinen platit náklady za služby.
- 4) Nájemné může být každoročně zvyšováno o státem uznanou míru inflace s účinností od 1. dne měsíce, následujícího po jejím vyhlášení Českým statistickým úřadem. Zvýšení nevyžaduje písemnou změnu této smlouvy ani předchozí konzultaci s nájemcem a bude se dít na základě písemného oznámení pronajímatele. Toto ustanovení se může uplatnit poprvé v roce 2018.

5) Pronajímatel a nájemce se dohodli, že služby zprostředkovatele ve výši jednoho měsíčního nájemného + DPH hradí pronajímatel na základě faktury vydané zprostředkovatelem v případě, kdy trvání nájemního poměru dosáhne doby minimálně 12-ti měsíců. V případě kratší doby trvání nájemního poměru náklady na služby zprostředkovatele uhradí nájemce pronajímateli.

6) Nájemce je povinen do 3 pracovních dnů od podpisu této smlouvy složit na účet pronajímatele částku ve výši odpovídající nájemnému za 2 kalendářní měsíce včetně DPH, přičemž dává souhlas pronajímateli k použití této částky na úhradu případných škod na předmětu nájmu způsobené užíváním předmětu nájmu či na nedoplatky na platbách, které je nájemce povinen platit pronajímateli (dále jen **kauce**). **V případě, že nájemce kauci do 3 pracovních dnů od účinnosti této smlouvy nesloží, nájemní vztah okamžitě zaniká.**

7) Kauce bude nájemci vrácena do 30 dnů od ukončení nájemního poměru v případě, že oboustranným podepsáním předávacího protokolu řádně ukončil nájemní vztah s pronajímatelem, odevzdal zpět veškeré příslušenství pronajatého prostoru (zejména klíče) a pronajímatel nemá k nájemci žádné neuhrazené pohledávky. Jinak bude kauce použita na úhradu všech peněžitých pohledávek pronajímatele k nájemci a případně na uhrazení škod, vzniklých na předmětu nájmu před jeho zpětným předáním pronajímateli.

8) Pokud bude kauce pronajímatelem v průběhu trvání nájemního poměru, v souladu s touto smlouvou, použita k uhrazení peněžité pohledávky pronajímatele k nájemci, je nájemce, do sedmi dnů od písemného oznámení takového použití, povinen složit na výše uvedený účet pronajímatele částku, jež byla pronajímatelem takto použita a jež uvedl ve svém písemném oznámení.

IV.

Práva a povinnosti smluvních stran

Smluvní strany se dohodly na tomto bližším vymezení jejich smluvních práv a povinností:

1) Pronajímatel je povinen:

- a) přenechat předmět nájmu nájemci tak, aby ho mohl užívat k ujednanému nebo obvyklému účelu.
- 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.
- d) provádět ostatní údržbu předmětu nájmu a její nezbytné opravy.
- e) sjednat k souboru nemovitostí živelní pojištění.
- f) provádět revize vyhrazených technických zařízení.
- g) **zabezpečovat pravidelné revize a zkoušky hydrantů, hromosvodů a všech zařízení požární ochrany, která jsou pevně spojena se stavbou a zabezpečovat pravidelné revize hasicích přístrojů a všech zařízení požární ochrany, která nejsou pevně spojena se stavbou.**
- h) pronajímatel neodpovídá za vady, o kterých v době uzavření nájemní smlouvy strany věděly, a které nebrání užívání věci.
- i) pronajímatel nemá právo během nájmu o své vůli pronajatou věc měnit.

2) Nájemce je povinen:

- a) **přihlásit se k samostatnému odběru elektřiny u příslušného distributora.**
- b) užívat věc jako řádný hospodář k účelu sjednanému, případně obvyklému, a platit nájemné dle této smlouvy.
- c) provádět běžnou údržbu předmětu nájmu – výměna žárovek a zářivek, malby a drobné opravy, úklid, atd.. Na tyto případy lze přiměřeně použít ust. § 2 a § 4 nařízení vlády č. 308/2015 Sb. v plat. znění.
- d) 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.
- e) 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.

- f) uplatní-li třetí osoba vlastnické nebo jiné právo k věci nebo žádá-li třetí osoba vydání nebo vyklizení věci, 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 věci nebo jinak dotčen jednáním třetí osoby, má právo na přiměřenou slevu nájemného, pokud takové jednání třetí osoby pronajímateli včas oznámil.
- g) 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.
- h) předložit pronajímateli kopii pojistné smlouvy o pojištění odpovědnosti za škodu s minimálním limitem 5 mil. Kč.
- i) dodržovat veškeré požární, bezpečnostní, ekologické, hygienické a další předpisy týkající se provozování předmětu nájmu a hradit případné sankce udělené příslušnými státními a správními orgány.
- j) hradit veškeré poplatky související s provozováním předmětu nájmu.
- k) umožnit po oznámení pronajímateli kontrolu předmětu nájmu.
- l) zdržet se jakýchkoliv jednání, která by rušila či mohla rušit výkon ostatních užívacích a nájemních práv v objektu, v němž se předmět nájmu nachází. Zasahování do práv ostatních je nepřipustné.
- m) zabezpečovat při výkonu své podnikatelské činnosti dodržování právních předpisů na úseku bezpečnosti a ochrany zdraví při práci a protipožárních předpisů prostřednictvím odborně způsobilé osoby. Osobou odpovědnou na úseku požární ochrany je **pan Ing. Miroslav Kasík – ■■■ ■■■ ■■■**
- n) **nájemce je povinen zabezpečit požadavky uvedené v zákoně č. 133/1985 Sb. (zákon o požární ochraně) v platném znění.**

3) Smluvní strany sjednaly pro zajištění komunikace ve všech záležitostech Smlouvy následující kontaktní osoby:

kontaktní osoba pronajímatele: David Krejčí - správce objektu - ■■■ ■■■ ■■■

kontaktní osoba nájemce: Ing. Petr Hrabák, MHA – ■■■ ■■■ ■■■

4) Nájemce odpovídá za všechny škody, které způsobí na předmětu nájmu včetně škod, které způsobí na předmětu nájmu jiné osoby. Takové škody je nájemce povinen na svůj náklad napravit formou uvedení do původního stavu, pokud nebude písemně dohodnuto jinak.

5) Nájemce je oprávněn:

- a) oznámí-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 stěžovat užívání 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 výše nájemného za jeden měsíc; 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 nepřízná, namítne-li pronajímatel jeho opožděné uplatnění.
- b) 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
- c) 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 jinou věc, nebo může nájem vypovědět bez výpovědní doby.
- d) 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.
 - e) nájemce má právo provést změnu předmětu nájmu jen **s předchozím písemným souhlasem** pronajímatele, a to na svůj náklad. Provede-li však nájemce změnu věci 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 věc do původního stavu, může pronajímatel nájem vypovědět bez výpovědní doby.

V. Podnájem

- 1) Nájemce může zřídit třetí osobě k věci užívací právo jen **s předchozím písemným souhlasem pronajímatele**. Pokud tuto povinnost poruší, bude to považováno za hrubé porušení nájemcových povinností způsobujících pronajímateli vážnější újmu. V případě souhlasu pronajímatele lze podnájem zřídit třetí osobě jen na dobu nájmu věci.
- 2) Umožní-li nájemce užívat věc třetí osobě, odpovídá pronajímateli za jednání této osoby stejně, jako kdyby věc užíval sám.

VI. Změna vlastnictví

- 1) Změní-li se vlastník předmětu nájmu, přejdou práva a povinnosti z nájmu na nového vlastníka.
- 2) Strana nemá právo vypovědět nájem jen proto, že se změnil vlastník věci.

VII. Skončení nájmu

- 1) Zanikne-li předmět nájmu během doby nájmu, nájem skončí.
- 2) Zanikne-li předmět nájmu během doby nájmu zčásti, má nájemce právo buď na přiměřenou slevu z nájemného, anebo může nájem vypovědět bez výpovědní doby.
- 3) Nájem podle této smlouvy lze ukončit písemnou dohodou obou smluvních stran.
- 4) Pronajímatel i nájemce může vypovědět nájem v šestiměsíční výpovědní době bez udání důvodu nebo v tříměsíční výpovědní době dle ust. § 2312.
- 5) Výpověď nájmu vyžaduje písemnou formu a musí dojít druhé straně. Výpovědní doba běží od prvního dne kalendářního měsíce následujícího poté, co výpověď došla druhé straně.
- 6) Nájemce je povinen odevzdat předmět nájmu pronajímateli v den, kdy nájem končí. Předmět nájmu je řádně odevzdán oboustranným podepsáním předávacího protokolu a předáním všech kopií klíčů zpět pronajímateli, aby mu nic nebránilo v přístupu do předmětu nájmu a v jeho užívání.
- 7) Nájemce je povinen odevzdat předmět nájmu ve stavu, v jakém jej převzal, při zohlednění běžného opotřebení při běžném užívání a vad, které je povinen odstranit pronajímatel, a to formou písemného předávacího protokolu.

- 8) Při odevzdání věci je nájemce oprávněn oddělit 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.
- 9) Nájemce je povinen odstranit v předmětu nájmu změny, které provedl se souhlasem pronajímatele, a uvést předmět nájmu do původního stavu, ledaže pronajímatel nájemci sdělí, že odstranění změn nežádá; nájemce přesto nemůže žádat vyrovnání, i kdyby se změnami hodnota předmětu nájmu zvýšila.
- 10) 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.
- 11) 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 vložením do vlastnictví pronajímatele.
- 12) Pronajímatel má právo na náhradu ve výši ujednaného nájemného z titulu smluvní pokuty, neodevzdá-li nájemce předmět nájmu pronajímateli v den skončení nájmu až do dne, kdy nájemce pronajímateli prostory skutečně odevzdá.
- 13) 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. Nepřevezme-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.
- 14) Vyklidí-li nájemce prostor sloužící podnikání v souladu s výpovědí, považuje se výpověď za platnou a přijatou nájemcem bez námitek.

VIII. Firemní štít

- 1) Pronajímatel uděluje nájemci souhlas, aby opatřil nemovitou věc, kde se nalézá prostor sloužící podnikání (viz článek I. této smlouvy) v přiměřeném rozsahu štítem, návěstím či podobným znamením. **Pronajímatel si vyhrazuje právo předem odsouhlasit vzhled a rozměry štítu či návěští před jeho umístěním na nemovitou věc.** Při skončení nájmu je nájemce povinen veškerá znamení odstranit a uvést dotčenou část nemovité věci do původního stavu. Pro případ porušení této nájemcovy povinnosti sjednávají smluvní strany smluvní pokutu ve výši 1.000,- Kč za každý, byť i započatý, den prodlení s odstraněním znamení.

IX. Převod nájmu prostoru sloužícího podnikání

- 1) Nájemce může převést nájem v souvislosti s převodem podnikatelské činnosti, již bude prostor specifikovaný v článku I. této smlouvy sloužit, jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Při skončení nájmu je povinen uvést pronajaté prostory sloužící podnikání do původního stavu nájemce.

X. Závěrečná ustanovení

- 1) Otázky a vztahy založené touto smlouvou se řídí příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb. Občanský zákoník. Smluvní strany výslovně vylučují použití ust. § 2315 OZ a § 1798 – 1801 OZ. Na

závazek mezi pronajímatelem a nájemcem se nevztahují ustanovení o změně okolností obsažená v § 1764 – 1766 OZ.

2) Účastníci smlouvy shodně konstatují, že předmět nájmu je ve stavu způsobilém k užívání dohodnutým způsobem tak, aby sjednaného účelu nájmu mohlo být dosaženo.

3) Veškerá oznámení, návrhy a požadavky a další sdělení dle této smlouvy jsou účinná okamžikem jejich doručení příjemci, na adresu sídla, zapsanou v obchodním či živnostenském rejstříku ke dni odeslání korespondence, nebo do datové schránky. Písemnosti se považují za doručené, pokud byly adresátem převzaty, byly vráceny odesílateli jako nedoručitelné a adresát svým konáním nebo opomenutím zmařil doručení písemnosti. Účinky doručení nastanou i v případě, kdy adresát doručení písemnosti odmítl.

4) Tato smlouva je vyhotovena ve třech stejnopisech s platností originálu, z nichž po jednom obdrží každá ze smluvních stran.

5) Účastníci smlouvy prohlašují, že obsah smlouvy navzájem projednali, a že dosáhli úplné shody o celém jejím obsahu. Na důkaz toho připojují své vlastnoruční podpisy.

6) Změny a dodatky této nájemní smlouvy musí být provedeny písemně, i kdyby byly účastníky smluvního vztahu ústně dohodnuty.

7) Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu všech smluvních stran a účinnosti dnem uveřejnění v Registru smluv.

V Sokolově dne 30.08.2017

Za pronajímatele:

 centrum Sokolov

[Redacted signature area]

Ing. Monika Šihovcová – jednatel
H centrum Sokolov, s.r.o.

Za nájemce:

[Redacted signature area]

Ing. Petr Hrabák, MHA – ředitel pobočky
Vojenská zdravotní pojišťovna ČR
pobočka Plzeň

Za vedlejšího účastníka:

[Redacted signature area]

Dobrébydlení Trading s.r.o.
Dobrébydlení Trading s.r.o.
IČO: 01144001
K: 001 001 001 001 001 001 001 001 001 001
IČO: 01144001
K: 001 001 001 001 001 001 001 001 001 001

PROTOKOL O PŘEDÁNÍ nebytového prostoru v objektu H centra

Předávající: pronajímatel - H centrum Sokolov, s.r.o.–zastupuje David Krejčí–správa objektu

Přejímající: nájemce – VOZP ČR – zastupuje Ing. Petr Hrabák, MHA

Na základě odst. I. nájemní smlouvy č. 6/2017 předává pronajímatel nájemci předmět pronájmu dle specifikace uvedené v nájemní smlouvě.

Nebytový prostor (č. 2) o výměře 52m² se nachází v 1. NP křídla „A“ domu č. p. 168, ulice Křížová v Sokolově. Předává se ke dni 30.08.2017 za účelem provozování kanceláře zdravotní pojišťovny (viz. odst. I. nájemní smlouvy č. 6/2017).

Dále pronajímatel předal nájemci tyto klíče:

- vchod do budovy z průjezdu 2x
- vchod do nebyt. prostoru z ul. Křížová 2x
- zádveří v nebyt. prostoru 2x
- zadní vchod do nebyt. prostoru 2x
- WC na chodbě křídla „A“ 2x
- čip k závoře na nádvoří

Uvedený prostor byl předán vyklizený a nově vymalovaný (vybílěný). Dále byl předán 1ks dálkového ovladače ke splitové klimatizační jednotce.

Závady na předávaném prostoru: bez zjevných závad

K datu předání (30.08.2017) byly provedeny odečty:

- vodoměru, jehož stav je: 2 m³

V Sokolově dne 30.08.2017

.....
H centrum Sokolov, s.r.o.
David Krejčí

.....
VOZP ČR
Ing. Petr Hrabák, MHA