**SMLOUVA O NÁJMU PROSTOR SLOUŽÍCÍCH PODNIKÁNÍ**

uzavřená dle §§ 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník

mezi:

**Pronajímateli:**

**Ing. Tomáš Slamják**

datum narození: xxxxxxxxxx IČO: 106 05 169

adresa trvalého pobytu: xxxxxxxxxx

**Ing. Michal Doležil**

datum narození: xxxxxxxxxx

adresa trvalého pobytu: xxxxxxxxxx

č.ú. xxxxxxxxxx

korespondenční adresa: xxxxxxxxxx

**(dále jen Pronajímatelé)**

a

**Nájemcem:**

**Revírní bratrská pokladna, zdravotní pojišťovna**

sídlo: Michálkovická 108  710 15 Slezská Ostrava

IČO: 47673036

zastoupena: Ing. Lubomírem Kaňou, ředitelem

banka: xxxxxxxxxx

číslo účtu: xxxxxxxxxx

zapsán v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě v oddíle a vložce A XIV ,554

**(dále jen nájemce)**

takto:

**Preambule**

Předmětem této smlouvy je vytvoření a úprava nájemního vztahu (nájmu) mezi stranami této smlouvy, přičemž účelem této smlouvy je úprava tohoto vzájemného vztahu v souladu s vůli stran a obecně závaznými právními předpisy.

**I.**

**Prohlášení**

* 1. Pronajímatelé prohlašují, že jsou podílovými spoluvlastníky budovy č.p. 54 v části obce Místek postavené na pozemcích p. č. [56/1](http://nahlizenidokn.cuzk.cz/ZobrazObjekt.aspx?encrypted=uTxhw87-XkeaQLWVjfplCJ22FheRxfxryq3-bpNjD8epMgGfIvf7Ik7E5nTMzHs2t4E4AwYg0zySvpgXKPFQGbEt5qrSn4wsQU2r7rIGpctHKrJ-7-mYW5VIgohBw7K-), [56/2](http://nahlizenidokn.cuzk.cz/ZobrazObjekt.aspx?encrypted=t6jL8yGVIsaSSPeAyK-PJklhLv_UiIUtWIhKTXr32xL9FUB-b1aFCeHFQ7d5NLxeMnXhThc073rolq8HFSgqjVuEs5ZfBzSYRW-6AaT4Mh81HFFcOfqUtSyJSzpTe9Rm), [5219/8](http://nahlizenidokn.cuzk.cz/ZobrazObjekt.aspx?encrypted=HEMpNC1GE4ZQAPSdUjtz3yhH8TG7qPCpOT8WuMerWdKRLS9tLDkzHaMHF5c2otIAcN8GZFGevngAoEe_qfgoR2eBhypS82LvOOhUbbkVBmTgWuZZowKtFXX7tdWbrvvj) zapsané v katastru nemovitostí, vedeném Katastrálním úřadem pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Frýdek – Místek na LV č. 1081 pro k.ú. Místek.
  2. Pronajímatelé dále prohlašují, že jsou oprávněni s budovou v souladu s touto smlouvou nakládat.

**II.**

**Předmět a účel nájmu**

* 1. Pronajímatelé touto smlouvou přenechávají nájemci do užívání za podmínek sjednaných v této smlouvě níže specifikované prostory, sloužící k podnikání (dále jen nebytové prostory) za sjednané nájemné a nájemce se zavazuje za užívání těchto prostor hradit pronajímatelům toto nájemné za podmínek sjednaných v této smlouvě.
  2. Předmětem nájmu dle této smlouvy jsou nebytové prostory o celkové výměře 94,35 m2 (prostory 1.22, 1.23, 1.24, 1.16, 1.17, 1.18 – viz příloha č. 1), dále jedno parkovací místo č. 4.
  3. Pronajímatelé prohlašují, že předmět nájmu je v řádném stavu a že jim nejsou známy žádné překážky, které by mohly bránit nájemci v jeho užívání v souladu s touto smlouvou. Nájemce prohlašuje, že si předmět nájmu dle této smlouvy prohlédl a jeho stav je mu znám.
  4. Nájemce podpisem této smlouvy stvrzuje převzetí předmětu nájmu od pronajímatelů ve stavu způsobilém k jeho užívání dle této smlouvy.
  5. Nájemce je oprávněn užívat nebytové prostory dle této smlouvy za účelem podnikání. Tento prostor bude využíván jako kontaktní místo zdravotní pojišťovny pro styk s pojištěnci.
  6. Nájemce je oprávněn změnit dohodnutý účel užívání nebytových prostor nebo předmět podnikání v předmětu nájmu pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatelů.

**III.**

**Nájemné a jeho splatnost**

* 1. Nájemce se touto smlouvou zavazuje hradit pronajímatelům měsíčně nájemné za užívání předmětu nájmu ve výši 200 Kč/m2/měsíčně, tj. 18.870 Kč/měsíčně + 1.000 Kč/měsíčně za parkovací místo tj. celkem **19.870 Kč/měsíčně.** Smluvní strany se dohodly na tom, že měsíční nájemné za užívání předmětu nájmu bude hrazeno za každý kalendářní měsíc, ve kterém nájemce předmět nájmu užívá. V případě zahájení či ukončení nájmu v průběhu kalendářního měsíce bude nájemcem uhrazena poměrná část nájemného náležejícího za kalendářní měsíc.

* 1. Nájemce se zavazuje hradit nájemné bezhotovostním převodem na bankovní účet uvedený v záhlaví této smlouvy.
  2. Nájemné bude nájemcem hrazeno vždy nejpozději do 10. dne běžného měsíce, tj. měsíce, v němž jsou nebytové prostory nájemcem užívány.
  3. Smluvní strany se dohodly na tom, že nájemné za užívání nebytových prostor nezahrnuje daň z přidané hodnoty, která bude doúčtována v souladu s ustanoveními zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty. V případě změny zákona bude daň účtována v souladu s právní úpravou, platnou v období, za které bude nájemné účtováno.
  4. Pronajímatelé a nájemce se dohodli na tom, že sjednané měsíční nájemné za užívání nebytových prostor může být ze strany pronajímatelů jednostranně zvyšováno, a to vždy od 1.1. daného kalendářního roku o hodnotu inflace za předcházející kalendářní rok, která bude zjištěna Českým statistickým úřadem. Za základ pro stanovení zvýšení měsíčního nájemného bude považováno měsíční nájemné, které byl nájemce povinen hradit pronajímatelům v předcházejícím kalendářním roce. O zvýšení nájemného z důvodu inflace bude nájemce písemně informován pronajímateli formou jednostranného oznámení, a to bez zbytečného odkladu poté, kdy bude míra inflace za předcházející kalendářní rok Českým statistickým úřadem zveřejněna, nejpozději však do konce měsíce února daného kalendářního roku, ve kterém má být zvýšení nájemného provedeno. Rozdíl mezi takto zvýšeným nájemným a nájemným již uhrazeným nájemcem za období od 1.1. daného kalendářního roku jsou pronajímatelé oprávněni doúčtovat nájemci fakturou – daňovým dokladem, kterou se nájemce zavazuje uhradit ve lhůtě 15 dnů od jejího vystavení.

**IV.**

**Služby spojené s nájmem**

* 1. V souvislosti s přenecháním předmětu nájmu nájemci do užívání dle této smlouvy se pronajímatelé zavazují poskytovat nájemci po dobu trvání nájemního vztahu založeného touto smlouvou dále specifikované služby spojené s tímto nájmem. Nájemce se zavazuje hradit pronajímatelům za služby spojené s nájmem poskytované pronajímateli dle této smlouvy úhradu v následující výši a za uvedených podmínek. V případě zahájení či ukončení nájmu v průběhu kalendářního měsíce bude nájemcem uhrazena poměrná část služeb spojených s nájmem náležejících za kalendářní měsíc.
  2. S nájmem nebytových prostor jsou spojeny následující služby poskytované pronajímateli:
* dodávka elektrické energie
* dodávka plynu
* vodné a stočné
* odvoz odpadů
* úklid společných prostor budovy – hrazeno pronajímateli
  1. Úhrada za plnění spojená s užíváním nebytového prostoru nebo s ním související služby zajišťované pronajímateli, jak jsou tyto specifikovány výše, se platí ve formě měsíčních záloh (dále také jako „záloha za služby“) ve výši **2.000 Kč.** Nájemce je povinen hradit pronajímatelům zálohu za služby měsíčně stejným způsobem a ve stejné lhůtě splatnosti jako nájemné.
  2. Případné vzniklé nedoplatky vyplývající z vyúčtování služeb budou uhrazeny nájemcem nejpozději do 30 dnů po vyúčtování poskytovaných služeb na účet pronajímatelů. Vzniklé přeplatky budou vráceny zpět nájemci nejpozději do 30 dnů po vyúčtování na jeho účet. Vyúčtování služeb provedou pronajímatelé za kalendářní rok, zpravidla nejpozději do 30.4. roku následujícího, poté, co jim budou plnění spojená s užíváním nebytového prostoru nebo s ním související služby vyúčtovány jejich jednotlivými dodavateli.
  3. Smluvní strany se dohodly, že sjednanou zálohu za služby jsou dle dohody stran oprávněni pronajímatelé jednostranně zvýšit a to kdykoli, zejména s ohledem na výši vzniklého nedoplatku a na to, jak byly zvýšeny ceny jednotlivých služeb ze strany jejich dodavatelů či změnu cenového předpisu. Nájemce se zavazuje takovéto zvýšení akceptovat. Pronajímatelé jsou povinni v případě zvýšení sjednaných záloh za služby neprodleně tuto skutečnost písemně sdělit nájemci s uvedením nové výše zálohy za služby a data, od něhož je toto zvýšení účinné, a to s předstihem alespoň 15 dnů přede dnem, kdy má být poprvé takto zvýšená záloha za služby splatná.
  4. Úhrady za služby spojené s nájmem dle tohoto článku smlouvy nezahrnují daň z přidané hodnoty, která bude doúčtována v souladu s ustanoveními zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty. V případě změny zákona bude daň účtována v souladu s právní úpravou, platnou v období, za které budou náklady na služby účtovány.

**V.**

**Práva a povinnosti nájemce**

* 1. Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu v rozsahu a k účelu podle této smlouvy po celou dobu trvání nájemního vztahu.
  2. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu písemnou formou oznámit pronajímatelům potřebu oprav, které mají pronajímatelé provést a současně umožnit jejich provedení. Toto právo nájemce se nevztahuje na provedení oprav, jejichž potřeba vznikla zaviněním nájemce nebo se jedná o drobné opravy pronajatých nebytových prostor.
  3. Nájemce je povinen provádět opravy předmětu nájmu, jejichž potřeba vznikne zaviněním nájemce, nebo se jedná o drobné opravy předmětu nájmu.
  4. Nájemce je povinen hradit náklady spojené s běžnou údržbou a drobnými opravami předmětu nájmu. Ostatní opravy budou zajišťovat a hradit pronajímatelé.
  5. Nájemce se zavazuje platit nájemné a úhradu za služby spojené s nájmem ve výši, způsobem a ve splatnosti tak, jak je sjednáno v článku III. a IV. této smlouvy. Pro případ prodlení nájemce s úhradou nájemného nebo záloh či úhrady za služby spojené s nájmem se nájemce zavazuje uhradit pronajímatelům smluvní úrok z prodlení ve výši 0,1 % denně za každý den tohoto prodlení.
  6. Nájemce je povinen zdržet se veškerého jednání, kterým by rušil ostatní nájemce v budově specifikované v článku I. této smlouvy ve svých právech. Zejména nesmí rušit ostatní uživatele v domě hlukem, vibracemi, pachem, kouřem, jakož i jinými činnostmi, které by vykonával nad míru přiměřenou poměrům.
  7. Nájemce je povinen v pronajatých prostorách dodržovat obecně závazné právní předpisy, zejména předpisy týkající se ochrany životního prostředí, požární ochrany a bezpečnosti práce.
  8. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatelů přenechat touto smlouvou pronajatý nebytový prostor nebo jeho část do podnájmu třetí osobě.
  9. Smluvní strany výslovně vylučují aplikaci § 2315 Občanského zákoníku.

**VI.**

**Práva a povinnosti pronajímatele**

* 1. Pronajímatelé jsou povinni zajistit řádný a nerušený výkon nájemních práv nájemce po celou dobu nájemního vztahu, a to zejména tak, aby bylo možno dosáhnout účelu užívání předmětu nájmu dle této smlouvy.
  2. Pronajímatelé nebo jimi pověřená osoba je oprávněna vstoupit do prostor tvořících předmět nájmu spolu s osobou oprávněnou jednat jménem nájemce v pracovních dnech v době od 8:00 hod do 15:00 hod, a to zejména za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy, provádění údržby, nutných oprav apod. V případě výskytu havarijního stavu nebo hrozby výskytu tohoto havarijního stavu v budově, specifikované shora, kdy pronajímatelům nebo případným dalším nájemcům v těchto budovách vznikla nebo hrozí vzniknout škoda, jsou pronajímatelé oprávněni vstoupit do prostor tvořících předmět nájmu bez doprovodu nájemce nebo jim pověřené osoby, a to i mimo výše stanovenou dobu. O takovém vstupu však musí pronajímatelé neprodleně nájemce informovat, nebylo-li nájemce možno informovat předem.

**VII.**

**Doba nájmu**

* 1. Tato smlouva se uzavírá **na dobu neurčitou od 01.01.2018**.
  2. Smluvní strany mohou ukončit nájem ke kterémukoliv dni písemnou dohodou stran.
  3. Každá ze stran je oprávněna tuto smlouvu vypovědět i bez uvedení důvodu s výpovědní dobou 3 měsíce, která počíná běžet prvního dne měsíce následujícího po dojití písemné výpovědi druhé smluvní straně.
  4. V případě, že je nájemce v prodlení s úhradou nájemného nebo v prodlení s úhradou za služby spojené s nájmem delším jak 15 dnů, jsou pronajímatelé oprávněni vypovědět tuto smlouvu s výpovědní dobou 3 měsíce, která počíná dnem dojití písemné výpovědi druhé smluvní straně.
  5. Ke dni ukončení této smlouvy o nájmu nebytových prostor je nájemce povinen předmět nájmu vyklidit a předat jej pronajímatelům ve stavu způsobilém k dalšímu užívání, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. O předání předmětu nájmu bude sepsán předávací protokol, který bude podepsán oběma smluvními stranami.
  6. V případě, že bude nájemce v prodlení s vyklizením předmětu nájmu a jeho předáním pronajímatelům dle této smlouvy, zavazuje se nájemce zaplatit pronajímatelům smluvní pokutu ve výši 1.000,- Kč (slovy: tisíc korun českých) za každý den tohoto prodlení. Zaplacením této smluvní pokuty není dotčeno právo pronajímatelů na náhradu vzniklé škody v plné výši, kterou lze vymáhat i samostatně.
  7. V případě, že ke dni ukončení této smlouvy nebude vyklizen a předán předmět nájmu pronajímatelům, souhlasí nájemce podpisem této smlouvy s tím, že jsou pronajímatelé oprávněni počínaje následujícím kalendářním dnem vstoupit do nebytových prostor tvořících předmět nájmu a tyto nebytové prostory na náklady nájemce vyklidit nebo nechat vyklidit. Nájemce se zavazuje tyto náklady pronajímatelům neprodleně uhradit na základě jejich výzvy. Nájemce pronajímatele k výše uvedenému jednání výslovně zmocňuje.

**VIII.**

**Stavební a jiné úpravy**

* 1. Jakékoliv úpravy, prováděné nájemcem v nebo na předmětu nájmu, vyžadují předchozího výslovného a písemného souhlasu pronajímatelů. Součástí tohoto souhlasu je také přesná specifikace takových úprav podle písemné žádosti nájemce.
  2. Nájemce souhlasí s tím, že nemá vůči pronajímatelům nárok na úhradu finančních prostředků vynaložených na stavební a jiné úpravy předmětu nájmu, a to ani po zániku nájmu, pokud se pronajímatelé s nájemcem nedohodli v písemné dohodě jinak.

**IX.**

**Peněžitá jistota**

* 1. Nájemce se zavazuje složit na účet pronajímatelů do dne 15.01.2018 peněžní prostředky k zajištění nájemného a úhrady za služby poskytované v souvislosti s užíváním nebytových prostor a k úhradě jiných svých závazků v souvislosti s nájmem nebytových prostor, tzv. peněžitou jistotu, a to ve výši **60.000 Kč** (slovy: šedesát tisíc korun českých). Smluvní strany se dohodly tak, že pronajímatelé nejsou oprávněni se složenou jistotou hospodařit a nakládat jinak, než jejím čerpáním či vrácením dle této smlouvy a kauce, resp. její nevyčerpaná část, bude po celou dobu trvání nájmu uložena u pronajímatelů. Z tohoto důvodu se strany dohodly, že složená kauce není úročena.
  2. Nájemce bere na vědomí, že pronajímatelé jsou oprávněni prostředky složené u pronajímatelů podle odst. 1 tohoto článku použít k úhradě splatných pohledávek na nájemném a k úhradě za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním nebytových prostor nebo k úhradě jiných závazků nájemce v souvislosti s nájmem, a to i v průběhu trvání nájmu.
  3. Nájemce se zavazuje v případě, že pronajímatelé oprávněně složené prostředky čerpají, doplnit peněžní prostředky na účtu pronajímatelů na původní výši, a to do jednoho měsíce od oznámení nájemce o jejich oprávněném čerpání. Porušení této povinnost se považuje za porušení povinností nájemcem zvlášť závažným způsobem.
  4. Pronajímatelé se zavazují po skončení nájmu vrátit nájemci nebo jeho právnímu nástupci složené peněžní prostředky s příslušenstvím, pokud nebyly pronajímateli oprávněně čerpány, a to nejdéle do jednoho měsíce ode dne, kdy nájemce nebytové prostory vyklidil a předal pronajímatelům.

**X.**

**Ustanovení ostatní a závěrečná**

* 1. Právní nástupci Smluvních stran.

Tato Smlouva je závazná pro Smluvní strany a jejich právní nástupce a zároveň opravňuje právní nástupce Smluvních stran.

* 1. Úplnost informací.

Smluvní strany prohlašují, že si vzájemně sdělily veškeré skutkové a právní okolnosti, které jim jsou známy ke dni uzavření této smlouvy a které osvědčují oprávnění, pravý úmysl a zájem každé ze Smluvních stran tuto Smlouvu uzavřít.

* 1. Úplnost Smlouvy.

Smluvní strany prohlašují, že smluvní vztah založený touto Smlouvou se řídí výslovně textem Smlouvy vtěleným do tohoto dokumentu bez přihlédnutí k vzájemným obchodním zvyklostem. Tato Smlouva nahrazuje veškerá dosavadní ujednání Smluvních stran týkající se předmětu této Smlouvy. Strany vylučují použití ustanovení §1740 odst. 3 NOZ.

* 1. Součinnost a dodatečné právní úkony.

Smluvní strany se zavazují bezodkladně uskutečnit veškeré právní úkony, které nejsou výslovně upraveny v této Smlouvě, avšak které se ukážou být objektivně nezbytné nebo vhodné pro dosažení jejího účelu.

* 1. Zákaz postoupení.

Smluvní strany se zavazují, že bez předchozího písemného souhlasu druhé Smluvní strany nepostoupí tuto Smlouvu jako celek, ani žádná svá práva vyplývající z této Smlouvy. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatelů postoupit svou pohledávku, vyplývající z této smlouvy na třetí osobu.

* 1. Změny právních předpisů.

V případě změny právních předpisů se odkazy uvedené ve Smlouvě automaticky nahrazují odkazy na v danou dobu platné a účinné právní předpisy obdobného obsahu či účelu. Pokud dojde ke změně právních předpisů upravující způsob realizace transakce touto Smlouvou zamýšlené způsobem odlišným než zde sjednaným, zavazují se Smluvní strany neprodleně uzavřít dodatek ke Smlouvě, jehož předmětem bude sjednání podmínek reflektujících tuto změnu právních předpisů.

Kogentní ustanovení právních předpisů, která jsou v rozporu s touto Smlouvou, se stávají součástí Smlouvy odkazem namísto ustanovení dotčených neplatností pro rozpor s právními předpisy. Dispozitivní ustanovení právních předpisů doplňující práva a povinnosti Smluvních stran v rozsahu nevyloučeném přímo či nepřímo Smlouvou se též stávající součástí Smlouvy odkazem.

* 1. Oddělitelnost.

Bude-li jakékoliv ustanovení této Smlouvy shledáno příslušným orgánem neplatným, neúčinným nebo nevymahatelným jako celek nebo v části, platí, že je plně oddělitelné od ostatních ustanovení Smlouvy a taková neplatnost nebo nevymahatelnost nebude mít žádný vliv na platnost a vymahatelnost jakýchkoliv ostatních závazků ze Smlouvy. Smluvní strany se zavazují neprodleně nahradit formou dodatku či jiného ujednání takovýto závazek novým, platným a vymahatelným závazkem, který umožní dosažení výsledku stejného, a pokud to není možné, pak co nejbližšího tomu, jakého mělo být dosaženo neplatným, neúčinným nebo nevymahatelným ustanovením.

* 1. Oznámení.

Jakákoli oznámení a sdělení vyžadovaná podle této Smlouvy, zejména oznámení o odstoupení, budou učiněna v písemné formě a odeslána za účelem dojití těchto písemností na adresy uvedené výše jak na straně nájemce, tak na straně pronajímatelů.

* 1. Rozhodné právo a řešení sporů.

Vzájemná práva a povinnosti Smluvních stran podle této Smlouvy se řídí právním řádem České republiky, a to zejména zákonem č. 89/2012 Sb., Občanským zákoníkem („NOZ“). Smluvní strany se tímto dohodly, že vynaloží veškeré své úsilí k řešení všech sporů vzniklých z této Smlouvy nebo v souvislosti s ní zásadně smírnou cestou.

* 1. Vyhotovení, náklady a výdaje.

Tato Smlouva je podepsána ve třech (3) vyhotoveních, přičemž pronajímatelé obdrží dvě (2) a nájemce jedno (1) úplné vyhotovení Smlouvy. Každá se Smluvních stran si nese vlastní náklady a výdaje vzniklé v souvislosti se sjednáním a uzavřením této Smlouvy, jakož i v souvislosti s plněním svých závazků z ní vyplývajících.

* 1. Změna obsahu.

Jakékoliv změny nebo dodatky k této Smlouvě musí být učiněny pod sankcí neplatnosti písemnou formou.

* 1. Tato smlouva ruší a nahrazuje veškerá předchozí ujednání smluvních stran.
  2. Platnost a účinnost smlouvy.

Tato Smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami.

* 1. Prohlášení o porozumění textu Smlouvy.

Nájemce prohlašuje a svým podpisem této Smlouvy potvrzuje, že se necítí být a nepovažuje se za slabší smluvní stranu v porovnání s druhou Smluvní stranou, měl možnost seznámit se s textem a obsahem této Smlouvy s dostatečným předstihem před jejím podpisem, její obsah konzultoval s odborně způsobilými poradci majícími zkušenosti s tímto druhem právního jednání; jejímu obsahu rozumí a chce být Smlouvou vázán při plné vědomosti všech důsledků z jejího uzavření plynoucích.

* 1. Podpisy, prohlášení.

Smluvní strany tímto prohlašují, že tato Smlouva vyjadřuje jejich pravou a svobodnou vůli a že nebyla uzavřena v tísni. Strany dále prohlašují, každá samostatně, že jsou oprávněny tuto Smlouvu platně uzavřít a plnit.

Smluvní strany na důkaz souhlasu a porozumění se shora uvedeným připojují své podpisy níže.

Ve Frýdku Místku dne……………… V Ostravě dne ………………….

Pronajímatelé: Nájemce:

Ing. Tomáš Slamják Ing. Michal Doležil Ing. Lubomír Káňa

ředitel