

Smlouva o podnájmu prostor sloužících k podnikání

kteřou níže uvedeného dne, měsíce a roku
podle § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

uzavřely smluvní strany:

Prima DŮM, s.r.o.

IČ: 277 87 583
DIČ: CZ27787583
se sídlem: Štefánikova 20/21, 737 01 Český Těšín
kteřou zastupuje: Bronislav Miczka, jednatel
bankovní spojení: [REDAKCE]
číslo účtu: [REDAKCE]
doručovací adresa: Bronislav Miczka, [REDAKCE]
(dále jen: „nájemce“)

a

Všeobecná zdravotní pojišťovna České republiky

se sídlem: Orlická 2020/4, 130 00 Praha 3
kteřou zastupuje Ing. Aleš Zbožínek, MBA, ředitel Regionální pobočky Ostrava, pobočky pro Moravskoslezský, Olomoucký a Zlínský kraj
IČO: 41197518
DIČ: CZ 41197518
bankovní spojení: Česká národní banka
číslo účtu: 1110200761/0710
doručovací adresa: VZP ČR, RP Ostrava, Masarykovo náměstí 24/13, 702 00 Ostrava
(dále jen: „podnájemce“)

Článek I. Obecná ustanovení

Nájemce prohlašuje, že je na základě nájemní smlouvy, uzavřené s vlastníky nemovitosti (Edvardem, Jarmilou, Bronislavem a Věrou Miczkovými), nájemcem prostor sloužících k podnikání, a to rod. domu v Českém Těšíně, Na náměstí ČSA č. p. 1223, který stojí na pozemku parc.č. st. 10/4, zapsaného Katastrálním úřadem pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Karviná, na listu vlastnictví č.j. 20V11-1991/97 pro katastrální území Český Těšín a obec Český Těšín (dále i jako „nemovitost“).

V budově č.p. 1223 se nacházejí prostory sloužící k podnikání, sestávající se z provozovny a se zázemí.

Nájemce dále prohlašuje, že vlastníci nemovitosti udělili nájemci písemný souhlas s podnájmem nemovitosti.

Článek II. Předmět podnájmu

Předmětem podnájmu jsou prostory sloužící podnikání o celkové podlahové ploše 43 m², nacházející se v domě, uvedeném v bodě I. této smlouvy.

Jedná se o prostory v 1. nadzemním podlaží shora uvedeného domu v situaci a rozsahu tak, jak je uvedeno v příloženém náčrtku, který tvoří přílohu č. 1 této smlouvy.

Článek III. Účel podnájmu

Nájemce přenechává podnájemci předmět podnájmu za účelem provozování jeho činnosti, tedy výkon administrativy související s prováděním veřejného zdravotního pojištění podle zákona č. 48/1997 Sb., o veřejném zdravotním pojištění, ve znění pozdějších předpisů, a podnájemce předmět podnájmu do podnájmu přijímá.

Článek IV. Doba podnájmu

Podnájemní vztah počíná dnem **1. 1. 2018** a je uzavírán na dobu **neurčitou**.

Článek V. Podnájemné

Výše podnájemného se stanoví dohodou smluvních stran.

Smluvní strany se dohodly, že podnájemné včetně platby za vybavení prostor činí **2.810,2 Kč** za 1m² podlahové plochy předmětu podnájmu ročně, to je celkem **120.840,- Kč** za rok (10.070,- Kč za měsíc). K uvedenému podnájemnému nebude účtována daň z přidané hodnoty.

Pokud se nájemce stane plátcem DPH, je povinen tuto skutečnost neprodleně oznámit pronajímateli. K měsíční platbě podnájmu pak bude připočtena daň z přidané hodnoty dle platných předpisů.

Podnájemné je splatné měsíčně předem s tím, že podnájemné za měsíc leden a únor 2018 je splatné k 10. 1. 2018. Další měsíční podnájemné je splatné vždy do 10. dne měsíce předcházejícímu měsíci, za který je podnájemné placeno. Podnájemce bude hradit podnájemné a vyúčtování za služby spojené s užíváním prostoru sloužícího podnikání bezhotovostním převodem na účet nájemce č. [REDACTED], vedený u Komerční

banky, a.s. v Českém Těšíně. Podkladem pro placení podnájemného je podnájemní smlouva, pro účetní účely slouží faktura vystavená nájemcem.

Smluvní strany se dohodly, že k 1. červenci každého roku má nájemce právo podnájemné zvýšit o procento inflace vyhlášené v České republice úřadem k tomu oprávněným, tj. Českým statistickým úřadem, za bezprostředně předcházející rok. K prvnímu zvýšení podnájemného podle inflace dojde k 1. 7. 2018.

Článek VI. Služby spojené s podnájemem

Náklady na služby spojené s podnájemem tj. na dodávku tepla pro ústřední vytápění a na dodávku tepla pro ohřev vody, na vodné a stočné, na dodávku elektrické energie, jakož i na odvoz odpadu a servis RTN, nese Podnájemce ze svého podle skutečné spotřeby těchto služeb, resp. podle výše měrných jednotek, připadajících na jeho užívanou plochu, počet osob a stavy dle RTN.

Záloha na dodávku tepla	1.800,- Kč měsíčně
Záloha na dodávku teplé vody.....	300,- Kč měsíčně
Záloha na vodné a stočné.....	200,- Kč měsíčně
Záloha na odvoz odpadu	200,- Kč měsíčně
Záloha na servis rozdělovačů topných nákladů	8,- Kč měsíčně

Dále je podnájemce povinen platit:

Záloha na elektrickou energii 1 300,-Kč měsíčně

Celkem zálohy 3.808,- Kč měsíčně

Zálohy na služby poskytované s podnájemem jsou splatné ve stejných termínech a za stejných podmínek, jak je uvedeno v bodě V.

Vyúčtování záloh provede nájemce ve lhůtě 30 dnů od doručení jim vyúčtování dodávky tepla, vodného a stočného, elektrické energie a odvozu odpadu jejich dodavateli. Nedoplatek vyúčtování je splatný na účet určený nájemci nebo hotově do 30 dnů od jeho doručení podnájemci. Ve stejné lhůtě jsou splatné případné přeplatky ve vyúčtování služeb.

Podnájemce je povinen si zajistit odvoz a likvidaci nebezpečného odpadu.

Článek VII. Práva a povinnosti smluvních stran

Práva a povinnosti podnájemce:

Podnájemce je povinen užívat pronajaté prostory šetrně, s péčí řádného hospodáře a po ukončení podnájemního vztahu odevzdat je nájemci ve stavu, v jakém je převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání.

Podnájemce může přenechat pronajaté prostory do podnájmu, popř. k užívání jiným osobám jen s písemným souhlasem nájemce. Toto užívací právo lze třetí osobě zřídit jen na dobu podnájmu pronajatých prostor.

Podnájemce je povinen na své náklady provádět běžnou údržbu a drobné opravy pronajatých prostor včetně dodatečné montáže nebo výměny poškozených rozdělovačů topných nákladů, s maximální výší nákladu 5 000,- Kč za jednotlivý případ. Údržbu nikoli běžnou, stavební úpravy a další opravy přesahující rámec drobných oprav pronajatých prostor je podnájemce oprávněn činit jen s písemným souhlasem nájemce.

Podnájemce zajistí na svůj náklad servis a údržbu technických zařízení, která instaloval nezávisle na nájemci v prostorech předmětu podnájmu (EZS, přenosné elektrospotřebiče, přenosný hasicí přístroj).

Podnájemce je povinen umožnit nájemci na jeho žádost kontrolu technického stavu pronajatých prostor a výkon, nikoliv běžné údržby těchto prostor.

Podnájemce je povinen poskytnout nájemci součinnosti při zajištění ochrany pronajatých prostor.

Podnájemce může nemovitost, ve které se nacházejí pronajaté prostory, opatřit štíty, návěstími a podobnými znameními. Nájemce dává na vědomí, že Podnájemce je povinen vyžádat si před umístěním firemního označení, reklamního či informačního zařízení závazné stanovisko Městského úřadu Český Těšín, odboru územního rozvoje vykonávajícího působnost orgánu památkové péče a řídit se „Metodickým pokynem k umístování firemních označení, reklamních a informačních zařízení na území Městské památkové zóny Český Těšín“.

Práva a povinnosti nájemce:

Nájemce je povinen odevzdat Podnájemci předmět podnájmu ve stavu způsobilém ke smlouvenému užívání, přičemž o stavu předaného a převzatého předmětu podnájmu bude smluvními stranami sepsán předávací protokol.

Nájemce je povinen odstranit na základě oznámení Podnájemce neprodleně závady, které podstatným způsobem brání v řádném užívání předmětu podnájmu.

Nájemce je povinen zdržet se všech činností, které by bránily Podnájemci řádně užívat předmět podnájmu v souladu s touto smlouvou.

Nájemce je povinen zabezpečovat řádné plnění služeb spojených s pronájmem předmětu podnájmu.

Nájemce je povinen umožnit Podnájemci nerušené užívání předmětu podnájmu ke sjednanému účelu včetně zajištění možnosti přístupu do prostor předmětu podnájmu, a to neomezeně.

Nájemce se zavazuje na své náklady provádět pravidelné revize pevných elektrických rozvodů.

Nájemce dává Podnájemci na vědomí, že vnitřní vybavení pronajímaných prostor, včetně zboží tam umístěného, není pojištěno. Podnájemci se proto doporučuje, aby je pojistil.

Nájemce upozorňuje podnájemce, že je povinen ze zákona vybavit pronajatý prostor odpovídajícím hasicím přístrojem.

Nájemce dává Podnájemci na vědomí, že přílehlý chodník je proveden ze žulových desek o síle 3 cm, které nejsou uzpůsobeny pro pojezd vozidel. V případě, že dojde k poškození této povrchové úpravy komunikací pro pěší, které bude způsobeno pojezdem vozidel, bude z naší strany požadováno provedení opravy způsobené škody, popřípadě bude z naší strany požadována úhrada nákladů potřebných k provedení opravy.

Článek VIII. Ukončení podnájmu

Podnájemní poměr lze ukončit písemnou dohodou stran nebo písemnou výpovědí. Výpovědní doba činí 6 měsíců a počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena druhé smluvní straně.

V případě, že Podnájemce bude v prodlení se zaplacením podnájemného déle než do splatnosti příštího podnájemného, má nájemce právo Podnájemci podnájem vypovědět bez výpovědní doby, a to za podmínek uvedených v § 2228 odst. 4 zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „OZ“).

Článek IX. Uveřejnění smlouvy

Smluvní strany jsou si plně vědomy zákonné povinnosti uveřejnit dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv) tuto smlouvu včetně všech případných dohod, kterými se tato smlouva doplňuje, mění, nahrazuje nebo ruší, a to prostřednictvím registru smluv. Uveřejněním smlouvy dle tohoto odstavce se rozumí vložení elektronického obrazu textového

obsahu smlouvy v otevřeném a strojově čitelném formátu a rovněž metadat podle § 5 odst. 5 zákona o registru smluv do registru smluv.

Strany prohlašují, že se dohodly na všech částech smlouvy, které budou pro účely jejího uveřejnění prostřednictvím registru smluv znečitelněny.

Smluvní strany se dále dohodly, že tuto smlouvu zašle správci registru smluv k uveřejnění prostřednictvím registru smluv Podnájemník. Notifikace správce registru smluv o uveřejnění Smlouvy bude zaslána Nájemci na e-mail pověřené osoby Nájemce: [REDACTED]. Nájemce je povinen zkontrolovat, že tato smlouva včetně všech příloh a metadat byla řádně v registru smluv uveřejněna. V případě, že Nájemce zjistí jakékoli nepřesnosti či nedostatky, je povinen neprodleně o nich písemně informovat Podnájemníka. Postup uvedený v tomto odstavci se smluvní strany zavazují dodržovat i v případě uzavření jakýchkoli dalších dohod, kterými se tato smlouva bude případně doplňovat, měnit, nahrazovat nebo rušit.

Článek X. Ustanovení společná a závěrečná

Právní vztahy výslovně touto smlouvou neupravené se řídí ustanoveními OZ.

Kontaktními osobami jsou:

Za podnájemce:

[REDACTED] – provozní záležitosti
[REDACTED] – smluvní záležitosti

Za nájemce:

Bronislav Miczka – [REDACTED] - provozní i smluvní
záležitosti

Strany konstatují, že nevyplývá-li z textu smlouvy výslovně jinak, budou písemné dokumenty doručovat osobně či doporučenou poštovní zásilkou. Strany se zavazují zajistit pravidelné přebírání pošty na svých doručovacích adresách.

Práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy přecházejí i na případné právní nástupce stran.

Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti 1.1.2018. V případě, že bude smlouva uveřejněna v registru smluv v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb. po tomto datu, nastává účinnost dnem jejího uveřejnění v registru smluv dle zákona o registru smluv.

Účastníci smlouvy prohlašují, že tato smlouva je projevem jejich srozumitelné a určité vůle a na důkaz toho ji podepisují.

Tato smlouva je vyhotovena ve čtyřech (4) exemplářích, přičemž každá ze smluvních stran obdrží po dvou (2) z nich.

Následující přílohy tvoří nedílnou součást této smlouvy:

Příloha č. 1 – přesné vymezení Předmětu podnájmu

Strany prohlašují, že si smlouvu před jejím podpisem přečetly, že ji uzavírají vážně, určitě a srozumitelně, ze svobodné vůle a za nikoliv nevýhodných podmínek. Na důkaz toho připojují své podpisy.

V Českém Těšíně dne

V Ostravě dne

Nájemce:

Podnájemce:

.....
Bronislav Miczka
jednatel společnosti Prima DŮM, s.r.o.

.....
Ing. Aleš Zbožínek, MBA
ředitel Regionální pobočky Ostrava,
pobočky pro Moravskoslezský,
Olomoucký a Zlínský kraj