

Smlouva o nájmu prostoru sloužícího podnikání č. 1800377

Ev.č. RP 3/2018/ME

kterou níže uvedeného dne, měsíce a roku
podle §2302 a násl. zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále OZ), uzavřely

smluvní strany:

HELA-CZ spol. s r.o.

Nerudova 1093, 278 01 Kralupy nad Vltavou
zapsaná v OR vedeným Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 81169
zastoupená Ing. Davidem Masopustem, jednatelem
IČO: 26424061, DIČ: CZ26424061
bankovní spojení: Komerční banka, a.s., č.ú. 43-3419730217/0100
(dále jen: „Pronajímatel“) na straně jedné

a

Všeobecná zdravotní pojišťovna České republiky

se sídlem: Orlická 2020/4, 130 00 Praha 3
zřízena zákonem ČNR č. 551/1991 Sb., o Všeobecné zdravotní pojišťovně České republiky
zastoupená Ing. Zdeňkem Kabátkem, ředitelem VZP ČR
k podpisu smlouvy je pověřen Ing. Pavel Doležal, ředitel ekonomického odboru Regionální pobočky Praha. Pobočky pro Hl. m. Prahu a Středočeský kraj, na základě interních předpisů VZP ČR
IČO: 41197518; DIČ: CZ 41197518
bankovní spojení: ČNB, č.ú. 1110209221/0710
adresa pro doručování korespondence: Na Perštýně 359/6, 110 01 Praha 1
(dále jen: „Nájemce“) na straně druhé

Článek I. Předmět nájmu

1. Pronajímatel prohlašuje, že je vlastníkem budovy č. p. 1093 v Nerudově ulici v Kralupech nad Vltavou, zapsaného na listu vlastnictví č. 3671 u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Mělník.
2. Pronajímatel přenechává na základě této smlouvy Nájemci k užívání za dále uvedeným účelem nebytové prostory o celkové podlahové ploše 50 m² (obchod, WC, úklidová komora), jsou to prostory situované v přízemí budovy č. p. 1093, Nerudova ul., Kralupy nad Vltavou. Předmět nájmu bude nájemcem užíván k podnikatelské činnosti (dále jen předmět nájmu).
3. Podrobný popis předmětu nájmu a jeho stav ke dni předání Nájemci bude uvedený v předávacím protokolu, který bude podepsaný oběma stranami a bude tvořit přílohu č. 2 této smlouvy.

Článek II. Účel nájmu

1. Nájemce bude předmět nájmu užívat jako klientské pracoviště VZP ČR pro svou podnikatelskou činnost vyplývající ze zákona ČNR č. 551/1991 Sb.

Článek III. Doba nájmu a ukončení nájmu

1. Nájem je sjednán na dobu určitou v trvání 24 měsíců s účinností od data podpisu protokolárního předání prostor Pronajímatelem a převzetí Nájemcem.
2. Strany se výslovně dohodly na možnosti automatického prodloužení nájmu tak, že pokud Nájemce minimálně 3 měsíce před skončením doby nájmu uvedené v odstavci 1. tohoto čl. projeví písemně přání v nájmu dle podmínek této smlouvy dále pokračovat, překloupí se automaticky nájem s dobou určitou na dobu neurčitou s výpovědní dobou 3 měsíců. Každá ze smluvních stran může takto pokračující smlouvu ukončit výpovědí podanou písemně druhé straně, bez udání důvodu, s výpovědní dobou 3 měsíců. Výpovědní doba počíná běžet prvním dnem měsíce následujícím po doručení výpovědi.
3. Nájem lze před uplynutím sjednané doby ukončit též písemnou dohodou stran nebo písemnou výpovědí s tříměsíční výpovědní dobou z důvodů uvedených v následujících odstavcích 4 a 5. Důvod výpovědi musí být v těchto případech ve výpovědi uveden (pod sankcí neplatnosti).
4. Pronajímátel má právo vypovědět tuto smlouvu:
 - 4.1 má-li být budova, v níž se předmět nájmu nachází, odstraněna, anebo přestavována tak, že to brání dalšímu užívání prostor nájmu, a Pronajímátel to při uzavření smlouvy nemusel ani nemohl předvídat,
 - 4.2 porušuje-li Nájemce hrubě své povinnosti vůči Pronajímáтели, zejména tím, že přestože jej Pronajímátel vyzval k nápravě:
 - 4.2.1 je podobu delší než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného nebo služeb spojených s užíváním prostoru sloužícího podnikání, nebo
 - 4.2.2 Nájemce užívá předmět nájmu v rozporu s touto smlouvou, nebo
 - 4.2.3 Nájemce neprovádí řádně běžnou údržbu pronajatého prostoru sjednanou v této smlouvě, nebo
 - 4.2.4 Nájemce bez písemně uděleného souhlasu Pronajímátele změnil, a to i částečně, předmět podnikání uvedený v článku II. této smlouvy.
5. Nájemce může písemně vypovědět tuto smlouvu, jestliže:
 - 5.1 ztratí způsobilost k činnosti, k jejímuž výkonu je prostor sloužící podnikání určen, nebo
 - 5.2 najatý prostor přestane být z objektivních důvodů způsobilý k výkonu činnosti, ke které je určený, a Pronajímátel nezajistí Nájemci odpovídající náhradní prostor, nebo
 - 5.3 Pronajímátel hrubě porušuje své povinnosti vůči Nájemci, nebo
 - 5.4 se změni okolnosti, z nichž strany při vzniku závazku ze smlouvy zřejmě vycházely, do té míry, že po Nájemci nelze rozumně požadovat, aby v nájmu pokračoval.
6. Výpovědní doba související s výpovědí podanou dle odst. 4. a 5. toho čl. běží od prvního dne kalendářního měsíce následujícího poté, co písemná výpověď došla druhé straně.

Článek IV. Nájemné a úhrada za služby spojené s nájmem

1. Nájemné je stanoveno vzájemnou dohodou stran a činí:
 - a) pro období prvních dvaceti čtyřech měsíců ode dne nabytí účinnosti této smlouvy v roční výši **97 500,- Kč** (slovy devadesát sedm tisíc pět set korun českých). Měsíční nájemné činí 8 125,- Kč.
 - b) pro období počínaje dvacátým pátým měsícem ode dne nebytí účinnosti této smlouvy v roční výši **60 000,- Kč** (slovy šedesát tisíc korun českých). Měsíční nájemné činí 5 000,- Kč.
- Nájemné bude dle §56 a), zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty osvobozeno od DPH.

2. Mimo nájemného za užívání nebytových prostor uhradí Nájemce Pronajímateli náklady na služby související s nájmem (teplo, elektřina, studená a teplá voda, odvoz TKO) v paušální výši **3 000,- Kč** (slovy tři tisíce korun českých) měsíčně. K ceně služeb bude účtována DPH dle platné sazby.
3. Náklady za ostatní služby, jako např. úklid, telekomunikační poplatky, pojištění, si hradí nájemce na základě vlastních smluv s příslušnými dodavateli.
4. Nájemce bude hradit nájemné a služby spojené s užíváním prostoru sloužícího podnikání na každý měsíc bezhotovostním převodem na účet Pronajímatele č. **43-3419730217/0100**, vedený u Komerční banky a.s., VS 41197518, a to vždy předem, nejpozději do 5. dne příslušného platebního období (např. za měsíc leden do 5. 1.), na základě splátkového kalendáře, který je přílohou č. 1 této smlouvy.
5. Nezaplatí-li nájemce nájemné a paušální cenu služeb do pěti dnů po tomto termínu, je povinen zaplatit Pronajímateli úrok z prodlení ve výši 0,04% z dlužné částky za každý, i započatý den prodlení.

Článek V. Inflační doložka

1. Smluvní strany podpisem této smlouvy sjednávají, že roční smluvní nájemné může být pravidelně za kalendářní rok trvání účinnosti Smlouvy ze strany Pronajímatele jednostranně navyšováno prostřednictvím písemného oznámení o částku procentuálně odpovídající zvýšení míry inflace, vyhlášené Českým statistickým úřadem a vyjádřené přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen ve vazbě na příslušný kalendářní rok trvání účinnosti Smlouvy, a to vždy s účinností ode dne 1. července příslušného kalendářního roku trvání účinnosti Smlouvy. Doručením tohoto písemného podání Nájemci se toto písemné podání stává nedílnou obsahovou součástí této Smlouvy. K prvnímu navýšení dle tohoto odstavce může dojít v roce 2020 a nájemné navýšeno o inflační data předcházejícího roku.
2. Nájemné zvýšené z důvodu inflace se považuje za sjednané nájemné.

Článek VI. Práva a povinnosti smluvních stran

1. Nájemce je povinen:

- 1.1. užívat předmět nájmu v souladu s ustanoveními této smlouvy a v záležitostech touto smlouvou neupravených v souladu s obecně platnými právními předpisy,
- 1.2. v pronajatých prostorách udržovat obvyklá bezpečnostní a protipožární opatření a dodržovat obecně závazné předpisy na úseku bezpečnosti a požární ochrany vztahující se ke způsobu užívání předmětu nájmu, dále předpisy hygienické a další,
- 1.3. řídit se provozním a domovním řádem budovy, v níž se předmět nájmu nachází,
- 1.4. udržovat převzatý předmět nájmu ve stavu způsobilém k užívání po celou dobu platnosti této smlouvy a provádět vlastním nákladem jeho běžnou údržbu a opravy do výše 1000 Kč za jednotlivý případ.
- 1.5. hradit náklady spojené s obvyklým udržováním a opravami (výměny žárovek, umývání oken, čištění podlahové krytiny),
- 1.6. umožnit Pronajímateli za přítomnosti Nájemce v nezbytně nutném rozsahu vstup do prostor předmětu nájmu za účelem zjištění jeho stavu a jeho užívání v souladu s touto smlouvou,
- 1.7. jakékoliv stavební a stavebnětechnické úpravy provádět jen po předchozím písemném souhlasu Pronajímatele,
- 1.8. oznámit Pronajímateli bez zbytečného odkladu všechny závady, které podstatně brání řádnému užívání předmětu nájmu,

- 1.9. umožnit užívání předmětu nájmu třetí osobě pouze na základě písemného souhlasu Pronajímatele,
- 1.10. v den skončení sjednaného užívání předat Pronajímateli předmět nájmu vyklizený a v řádném stavu, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání. Zároveň má Nájemce povinnost odstranit změny, které provedl se souhlasem Pronajímatele po datu protokolárního převzetí prostor při zahájení nájmu, v případě, že se na odstranění dohodli, a změny, které provedl bez souhlasu Pronajímatele, ledaže Pronajímatel jejich odstranění nežádá. O stavu předání a převzetí předmětu nájmu bude smluvními stranami sepsán předávací protokol,
- 1.11. provádět vlastním nákladem revize vlastních elektro spotřebičů a hasicích přístrojů.

2. Pronajímatel je povinen:

- 2.1. odevzdat Nájemci předmět nájmu ve stavu způsobilém ke smluvenému užívání, přičemž o stavu předaného a převzatého předmětu nájmu bude smluvními stranami sepsán předávací protokol,
- 2.2. odstranit na základě oznámení Nájemce neprodleně závady, které podstatným způsobem brání v řádném užívání prostoru tvořícího předmět nájmu,
- 2.3. zdržet se všech činností, které by bránily Nájemci řádně užívat předmět nájmu v souladu s touto smlouvou,
- 2.4. zabezpečovat řádné plnění služeb spojených s pronájmem předmětu nájmu,
- 2.5. vlastním nákladem provádět revize pevně zabudovaných technologií (např. elektro),
- 2.6. nebránit umístění označení Nájemce na budově a umístění reklamních motivů na prosklených plochách prostor Nájemce,
- 2.7. včas upozornit Nájemce na přerušení dodávky elektrické energie a tepla, které se uskuteční z podnětu Pronajímatele, a to nejpozději 24 hodin před začátkem přerušení dodávky,
- 2.8. zajistit a uhradit Nájemci sjednané drobné činnosti související s přípravou a nastěhováním se do prostor v celkové výši 10 000,- Kč (např. malování, instalace značení), v případě nevyčerpání této částky snížit splátku nájmu o nevyčerpaný rozdíl,
- 2.9. dát Nájemci souhlas k instalaci zabezpečovacího zařízení v prostorách nájmu, použití telekomunikačních rozvodů v předmětných prostorách, popř. se zhotovením vnitřního vedení a koncového bodu, popř. s instalací mikrovlnného systému za účelem datového připojení pracoviště Nájemce spolupracujícím operátorem telekomunikační sítě.
- 2.10. Pronajímatel prohlašuje, že předmět nájmu není zatížen žádnými právy třetích osob, které by znemožňovaly Nájemci jejich užívání v souladu se Smlouvou. V opačném případě Pronajímatel nahradí Nájemci veškerou škodu mu vzniklou při nepravdivosti tohoto prohlášení.

Článek VII. Uveřejnění Smlouvy

1. Smluvní strany jsou si plně vědomy zákonné povinnosti od 1. 7. 2016 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.
2. Strany prohlašují, že se dohodly uveřejnit tuto smlouvu se znečitelněním údajů týkajících se osobních údajů osob, vyjma jmen statutárních, nebo podepisujících zástupců smluvních stran.
3. Smluvní strany se dohodly, že tuto smlouvu zašle správci registru smluv k uveřejnění prostřednictvím registru smluv Nájemce. Notifikace správce registru smluv o uveřejnění smlouvy bude zaslána Pronajímateli na email pověřené osoby Nájemce uvedený v odst. 5.1., čl. XI., této

smlouvy. Pronajímatel je povinen zkontrolovat, že tato smlouva včetně všech příloh a metadat byla řádně v registru smluv uveřejněna. V případě, že Pronajímatel zjistí jakékoli nepřesnosti či nedostatky, je povinen neprodleně o nich písemně informovat Nájemce. 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.

4. Pronajímatel byl výslovně upozorněn a bere na vědomí povinnost Nájemce uveřejnit na svém profilu tuto smlouvu (celé znění i s přílohami) včetně všech jejích případných dodatků. Povinnost uveřejnění této smlouvy včetně jejích dodatků je Nájemci uložena jeho vnitřním předpisem, na základě kterého je Nájemce povinen uveřejňovat veškeré smlouvy či objednávky, kde cena plnění bude vyšší než 50 000 Kč bez DPH.
5. Profilem Nájemce je elektronický nástroj, prostřednictvím kterého Nájemce, jako veřejný zadavatel uveřejňuje informace a smluvní dokumenty způsobem, který umožňuje neomezený a přímý dálkový přístup.

Článek VIII. Odpovědnost za škodu

1. Ochrana veškerého majetku Nájemce umístěného v předmětu nájmu před ztrátou, poškozením nebo zničením a jeho pojištění je výlučně věcí Nájemce a jeho nákladů.
2. Pronajímatel neodpovídá za odcizení jakéhokoliv majetku Nájemce umístěného v předmětu nájmu ani neodpovídá za jiné škody, které by Nájemci, jeho pracovníkům nebo obchodním partnerům, vznikly v souvislosti s užíváním předmětu nájmu, s výjimkou případů, prokazatelně zaviněných Pronajímatelem.
3. Nájemce odpovídá Pronajímateli za veškeré škody, které vzniknou z povahy jeho činnosti nebo provozu jak na objektu (budově) jako celku, tak v užívaných prostorách.

Článek IX. Smluvní sankce

1. Nájemce se zavazuje bez dalšího zaplatit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 8 000,- Kč za každý níže uvedený jednotlivý případ porušení povinností nebo nedodržení závazků, tedy v případě, kdy bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele:
 - a) využije předmět nájmu k jinému účelu než, který je uveden v této smlouvě,
 - b) provede stavební úpravy, nebo jiné změny v prostorách představujících předmět nájmu,
 - c) přenechá prostory tvořící předmět nájmu dalším subjektům,
2. Nájemce se zavazuje bez dalšího Pronajímateli zaplatit smluvní pokutu ve výši 5 000,- Kč za každý níže uvedený jednotlivý případ porušení povinností nebo nedodržení závazků (i opakovaně), tedy v případě, kdy:
 - a) neumožní Pronajímateli po jeho předchozí výzvě kontrolu prostor tvořících předmět nájmu,
 - b) nezajistí potřebnou údržbu, opravy, nebo revize prováděné dle této smlouvy Nájemcem,
 - c) neinformuje Pronajímatele o zásadních potřebách opravy či odstranění závad.
3. V případě prodlení Nájemce s vyklizením a řádným předáním prostor Pronajímateli uhradí Nájemce Pronajímateli smluvní pokutu v částce odpovídající násobku počtu započatých dní, po které se Nájemce ocitne v prodlení s vyklizením nebytového prostoru a dvojnásobku denní výše nájemného platného pro kalendářní rok, v němž vznikne Nájemci povinnost nebytový prostor vyklidit.
4. Pronajímatel se zavazuje bez dalšího zaplatit Nájemci smluvní pokutu ve výši 8 000,- Kč za každý jednotlivý případ porušení povinností nebo nedodržení závazků uvedených v čl. VI.

odstavcích 2.2. až 2.7. této smlouvy.

5. Smluvní pokuty dle předchozích odstavců této smlouvy jsou splatné ve lhůtě 30 kalendářních dnů ode dne doručení příslušné sankční faktury druhé straně, a to na účet příslušné strany uvedený v záhlaví této Smlouvy.
6. Zaplacením smluvní pokuty není jakkoli dotčeno právo stran domáhat se náhrady škody způsobené porušením povinnosti, na kterou se vztahuje smluvní pokuta. Taková náhrada škody se hradí vedle smluvní pokuty a v plné výši.
7. Dojde-li ze strany Nájemce k porušení povinností plynoucích ze zákona o požární ochraně č. 133/1985 Sb., ve znění pozdějších předpisů, či k porušení povinností, týkajících se požární bezpečnosti uvedených v ujednáních této smlouvy, a Pronajímateli v důsledku toho bude vyměřena pokuta nebo vznikne škoda, bude tato ve stejné výši vymáhána od Nájemce, který je povinen ji v plné výši uhradit.

Článek X. Zvláštní ujednání

1. Požární ochrana:

1.1. Pronajímatel při předání předmětu nájmu seznámí Nájemce se zařazením budovy z hlediska míry požárního nebezpečí (§ 4 zákona č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů):

- 2.1.1 s požárně nebezpečnými místy,
- 2.1.2 s umístěním a obsahem požárních poplachových směrnic,
- 2.1.3 s umístěním ohlašovy požáru,
- 1.1.4 s umístěním přenosných hasicích přístrojů,
- 1.1.5 s umístěním hydrantů požárního vodovodu.

2. Bezpečnost technických zařízení:

Pronajímatel zajišťuje pravidelné revize a ostatní úkony na technických zařízeních v budově. Tato povinnost se nevztahuje na kontroly a revize elektrického zařízení, nářadí a elektrických spotřebičů, které jsou majetkem Nájemce s tím, že tuto povinnost má Nájemce.

3. Ochrana životního prostředí:

Nájemce je povinen s odpady nakládat v souladu se zákonem č. 185/2001 Sb., o odpadech, ve znění pozdějších předpisů a s jeho prováděcími vyhláškami.

4. Nájemce se zavazuje uhradit v plné výši veškeré případné škody vzniklé Pronajímateli v důsledku užívání předmětu nájmu a provozu zařízení Nájemce v něm umístěného.

5. Nájemce se zavazuje v rozsahu souvisejícím s užíváním předmětu nájmu a zařízení, jež v něm umístil, plnit povinnosti uložené Pronajímateli jako vlastníkovu nemovitosti na základě právních předpisů na úseku požární ochrany, hygieny, bezpečnosti práce a při provozu speciálních zařízení.

Článek XI. Ujednání o doručování písemností, kontakty smluvních stran

1. Strany se dohodly, že pro doručování veškerých písemných zásilek souvisejících s nájemním vztahem dle této smlouvy platí následující ujednání.
2. Strany si budou doručovat písemnosti na adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy, pokud si písemně prokazatelným způsobem neoznámí doručovací adresu jinou. Taková změna je účinná až okamžikem prokazatelného doručení písemného oznámení příslušné strany o změně doručovací adresy na původní doručovací adresu, pokud v něm není stanoveno datum

**Splátkový kalendář č. TA 1800377/1 pro období od nabytí účinnosti smlouvy č. TA 1800377
po dobu následujících 24 měsíců.**
(daňový doklad)

Pronajímatel:

HELA-CZ spol. s r.o.

Nerudova 1093, 278 01 Kralupy nad Vltavou

zapsaná v OR vedeným Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 81169

IČO: 26424061, DIČ: CZ26424061

bankovní spojení: Komerční banka a.s., číslo účtu: 43-3419730217/0100

Nájemce:

Všeobecná zdravotní pojišťovna České republiky

se sídlem: Orlická 4/2020, 130 00 Praha 3

Regionální pobočka Praha, pobočka pro Hl.m.Prahu a Středočeský kraj, Na Perštýně 359/6, 110 01 Praha 1

VZP ČR zřízena zákonem č. 551/1991 Sb., o Všeobecné zdravotní pojišťovně České republiky

IČO: 41197518, DIČ: CZ41197518

bankovní spojení: Česká národní banka, číslo účtu: 1110209221/0710

Ve kterém se výše uvedené smluvní strany dohodly, v souladu se smlouvou č. TA 1800377 na způsobu úhrad nájemného a paušálních plateb za poskytované zboží a služby související s nájmem nebytových prostor dle rozpisu uvedeného níže. Uvedené platby budou hrazeny nájemcem bezhotovostním převodem na číslo účtu uvedené u strany Pronajímatel, vždy za kalendářní měsíc, do 5. dne kalendářního měsíce, na který připadá platba. Roční nájemné činí **97 500,- Kč Kč** (slovy devadesát sedm tisíc pět set korun českých), nájemné je v souladu se zákonem o DPH od DPH osvobozeno. Roční paušální cena služeb činí **36 000,- Kč** (slovy třicet šest tisíc korun českých), k této částce je připočtena DPH v platné sazbě. Den uskutečnění zdanitelného plnění je vždy 1. den příslušného kalendářního měsíce.

Měsíční souhrn plateb činí :

předmět plnění	základ v Kč	sazba DPH v %	výše DPH v Kč	celkem Kč
nájemné	8 125,00	osvobozeno	0,00	8 125,00
paušál služby celkem	3 000,00	21	630,00	3 630,00
z toho:				
teplo	1 300,00	21	273,00	1 573,00
elektrická energie	1 500,00	21	315,00	1 815,00
vodné, stočné	100,00	21	21,00	121,00
odvoz TKO	100,00	21	21,00	121,00
měsíční platba celkem				11 755,00

V Praze dne: 4.5.2018

Nájemce:

**Všeobecná zdravotní pojišťovna
České republiky**

Ing. Pavel Doležal,
ředitel EO RP Praha

V Kralupech n. V. dne: 18.4.2018

Pronajímatel:

HELA-CZ spol. s r.o.

Ing. David Masopust,
jednatel

Předávací protokol

Předávací protokol bude přiložen v den skutečného předání a převzetí prostor zástupci smluvních stran.