

SMLOUVA O NÁJMU

uzavřená níže uvedeného dne, měsíce a roku podle příslušných ustanovení zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZMČR“), a zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „OZ“) mezi níže uvedenými stranami

(dále jen „Smlouva“)

Česká republika - Česká správa sociálního zabezpečení
Pracoviště ČSSZ České Budějovice

Se sídlem: Křížová 1292/25, 225 08 Praha 5
Statutární zástupce: Mgr. František Boháček, pověřen zastupováním ústředního ředitele
Jednající: Ing. Libuše Petrášková, ředitelka pracoviště České správy sociálního zabezpečení České Budějovice na základě Rozhodnutí ústředního ředitele ČSSZ č. 12/2015 Organizační řád ČSSZ a OSSZ, v platném znění, a na základě dopisu Mgr. Františka Boháčka ze dne 18. 9. 2018

Kontaktní adresa: A. Barcala 1461, 370 05 České Budějovice
Bankovní spojení: Česká národní banka
Číslo účtu: 10014-77926231/0710
IČO: 00006963
ID datové schránky: sand3mr

jako „Pronajímatel“ na straně jedné (dále jen „Pronajímatel“)

a

KaPa MED s.r.o.

Se sídlem: Ant. Barcala 1461, 370 05 České Budějovice
Zastoupena: [redacted] jednatelkou společnosti
Bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s.
Číslo účtu: 575570389/0800
IČO: 25177508
DIČ: CZ25177508
ID datové schránky: xvctpja

jako „Nájemce“ na straně druhé (dále jen „Nájemce“)

(Pronajímatel a Nájemce budou dále v této Smlouvě označováni společně také jako „Smluvní strany“ nebo jednotlivě také jako „Smluvní strana“)

Článek I. Předmět a účel nájmu

- 1) Česká republika je vlastníkem a Česká správa sociálního zabezpečení na základě Kupní smlouvy a smlouvy o zřízení věcného břemene ze dne 6. 5. 1996 mezi Městem České Budějovice (prodávající) a Českou správou sociálního zabezpečení (kupující, dále jen „ČSSZ“), má právo hospodaření s nemovitým majetkem - pozemkem parc. č. 2061/869, zastavěnou plochou a nádvořím, o výměře 1943 m², jehož součástí je budova č. p. 1461, stavba administrativní (dále jen „budova“), v ulici A. Barcala 1461, to vše v katastrálním území České Budějovice 2, obci České Budějovice, vše zapsané na listu vlastnictví č. 1932 u Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj, Katastrálního pracoviště České Budějovice.

- 2) Pronajímatel se na základě této Smlouvy zavazuje přenechat Nájemci k užívání níže uvedené prostory v budově uvedené v odst. 1) tohoto článku této Smlouvy:

prostory k užívání: prostory lékárny v pravé části přízemí, dle podrobné specifikace v Příloze č. 1 – Půdorysný plánek pronajímaných prostor, o celkové výměře **116,08 m²** (dále jen „Prostory“). Bližší specifikace Prostor je uvedena v Příloze č. 1 této Smlouvy.

- 3) Nájemce se zavazuje platit Pronajímateli nájemné dle této Smlouvy a plnit veškeré své povinnosti z této Smlouvy vyplývající.
- 4) Pronajímatel prohlašuje, že Prostory specifikované v odst. 2) tohoto článku této Smlouvy dočasně nepotřebuje k plnění funkcí státu nebo jiných úkolů v rámci své působnosti nebo stanoveného předmětu činnosti.
- 5) Účelem této Smlouvy je zajištění provozu lékárny Nájemcem.
- 6) Nájemce podpisem této Smlouvy stvrzuje, že je mu stav pronajatých Prostor dobře znám, neboť je do současné doby užíval a všechny jsou ve stavu způsobilém k řádnému dalšímu užívání dle této Smlouvy a že jej Pronajímatel seznámil s pravidly, která je třeba při užívání pronajatých Prostor zachovávat. Nájemce se zavazuje dodržovat pravidla stanovená provozním řádem budovy, se kterým bude prokazatelně seznámen. O převzetí Prostor bude sepsán předávací protokol podepsaný oběma Smluvními stranami.

Článek II. Nájemné

- 1) Nájemné za užívání Prostor dle čl. I. odst. 2) této Smlouvy se sjednává ve výši 2 160,- Kč/1 m²/1 rok (slovy: dvatisícestošedesát korun českých za jeden metr čtvereční za jeden rok). Celkové roční nájemné činí 250 728,- Kč (slovy: dvě stě padesát tisíc sedm set dvacet osm korun českých), nájemné za čtvrtletí činí 62 682,- Kč (slovy: šedesát dva tisíc šest set osmdesát dva korun českých). Nájemné za jeden měsíc činí 20 894,- Kč (slovy: dvacet tisíc osm set devadesát čtyři korun českých)
- 2) Nájemné se hradí vždy čtvrtletně, bezhotovostně, a to na bankovní účet Pronajímatele č. 10014-77926231/0710, do 15. dne druhého měsíce příslušného kalendářního čtvrtletí na základě oprávněně vystaveného daňového dokladu (faktury).
- 3) Nájemné za období 22. 9. 2018 až 30. 9. 2018 v poměrné výši v částce 6 183,- Kč (slovy: šesttisícstoosmdesát tři korun českých) bude uhrazeno na základě oprávněně vystaveného daňového dokladu (faktury) do 14 dnů po doručení Nájemci.
- 4) Skončí-li nebo započne-li nájem dle této Smlouvy v průběhu kalendářního čtvrtletí, náleží Pronajímateli pouze poměrná část nájemného za příslušné čtvrtletí.
- 5) Zaplacením se podle této Smlouvy rozumí připsání příslušné částky na bankovní účet Pronajímatele.
- 6) Platby budou probíhat výhradně v české měně (CZK) a rovněž veškeré cenové údaje budou uvedeny v této měně.

Článek III. Doba nájmu

Nájem se sjednává na dobu určitou, a to ode dne 22. 9. 2018 nebo ode dne nabytí účinnosti této Smlouvy, podle toho, který okamžik nastane později, do dne 31. 12. 2018.

Článek IV. Služby spojené s užíváním prostor

- 1) Dodávku elektrické energie si Nájemce zajišťuje přímo na základě smlouvy s distributorem a prodejcem elektrické energie.
- 2) Měření spotřeby elektrické energie pronajímaných Prostor je zajištěno fakturačním měřidlem.
- 3) Pronajímatel zajišťuje Nájemci dodávku tepla pro vytápění prostor, dodávku teplé a studené vody.
- 4) Náklady spojené s dodávkou tepla, studené vody a odvod odpadních vod budou Nájemci přeúčtovány na základě podružného měření. Měsíčně bude prováděna fakturace na základě dodavatelských faktur. Pronajímatel vyfakturuje Nájemci dodávku tepla, vody a odvod odpadních vod nejpozději do 20 dnů od obdržení faktury od dodavatele.
- 5) Splatnost daňového dokladu (faktury) činí 14 (slovy: třicet) kalendářních dnů ode dne jeho doručení Nájemci.
- 6) Odvoz a likvidaci pevného odpadu si bude Nájemce zajišťovat na vlastní náklady. Nádoba na odpad Nájemce bude umístěna ve dvoře Pronajímatele.

Článek V. Práva a povinnosti Smluvních stran

- 1) Nájemce bere na vědomí, že bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele nesmí pronajaté Prostory přenechat k užívání třetí osobě, a to ani zčásti.
- 2) Pronajaté Prostory může Nájemce užívat přiměřeně jejich povaze a stavebnímu určení, a nesmí při tom docházet k jejich poškození nebo nepřiměřenému opotřebení. Pronajaté Prostory nesmí být využívány k výrobě, manipulaci a skladování výbušnin, prudce hořlavých materiálů, jedů, drog a dalším činnostem, které ohrožují nebo negativně působí na životní prostředí (zejm. prašností, hlukem nebo exhalacemi).
- 3) Stavební úpravy, rekonstrukce, modernizace a stavební adaptace (dále jen „stavební úpravy“) pronajatých Prostor Nájemcem jsou vyloučeny.
- 4) Nájemce je povinen hradit náklady spojené s obvyklým udržováním pronajatých Prostor, zejm. náklady na malování, opravy a výměny zámků, světel, okenních a dveřních skel apod., a také náklady na opravy poškození pronajatých Prostor, které vznikly v souvislosti s jeho činností.
- 5) Potřebu oprav, které přesahují běžnou údržbu nebo zasahují do stavební podstaty objektu, je Nájemce povinen oznámit bez zbytečného odkladu Pronajímateli a umožnit mu provedení těchto oprav, jinak Nájemce odpovídá za škodu, která by nesplněním této povinnosti vznikla.
- 6) Nájemce je povinen při svém provozu dodržovat všechny hygienické, bezpečnostní, ekologické, protipožární a další předpisy vztahující se k jeho předmětu podnikání, včetně provádění školení svých zaměstnanců a osob v obdobném postavení v oblasti požární ochrany a bezpečnosti a ochrany zdraví při práci a vedení jejich evidence. Současně je Nájemce povinen chovat se tak, aby svou činností nerušil ostatní nájemce v budově.
- 7) Za zajištění požární ochrany v pronajatých Prostorech odpovídá Nájemce. Odpovědný pracovník Pronajímatele je oprávněn kontrolovat prokazatelné plnění povinností vyplývajících z požární ochrany a bezpečnosti objektu Nájemcem.
- 8) Nájemce prohlašuje, že je seznámen se skutečností, že Prostory nejsou ze strany Pronajímatele pojištěny. Veškeré věci Nájemce umístěné v Prostorech si Nájemce pojistí na své náklady a na své jméno.

- 9) Pronajímatel není odpovědný Nájemci za dočasné přerušení dodávky elektrické energie, tepla, plynu, vody či poruchy kanalizace vzniklé bez zavinění Pronajímatele.
- 10) K zajištění ochrany majetku a zdraví v budově uloží Nájemce u Pronajímatele při protokolárním převzetí pronajatých Prostor na počátku nájmu náhradní klíče od pronajatých Prostor. Proti zneužití náhradních klíčů je Nájemce před uložením zapečetí v obálce. Nájemce je oprávněn kontrolovat stav pečeti náhradních klíčů. Tyto náhradní klíče lze použít pouze v případě nezbytné potřeby při ochraně majetku a zdraví (zejména havárie a živelné pohromy). O případném použití náhradních klíčů je Pronajímatel povinen Nájemce informovat předem, popřípadě neprodleně po použití těchto klíčů.
- 11) Nájemce je povinen umožnit Pronajímateli na jeho žádost vstup do pronajatých Prostor, zejména za účelem kontroly dodržování podmínek této Smlouvy, provádění nutných oprav nebo provádění kontroly instalovaných inženýrských sítí.
- 12) Pronajímatel umožní přístup do budovy klientům Nájemce.
- 13) Nájemce může na své náklady umístit na viditelném místě v prostoru hlavního vchodu budovy vhodné označení své firmy či osoby (název). Umístěné označení musí být v souladu s obecně platnými předpisy a Nájemce jej umístí s předchozím písemným souhlasem dle pokynu Pronajímatele. Pronajímatel bude předem seznámen s vizuální podobou informačního označení Nájemce.
- 14) Za organizaci a zajištění požární ochrany, bezpečnosti a ochrany zdraví při práci, ochrany životního prostředí a hygieny v souladu s platnými předpisy odpovídá v pronajatých Prostorech Nájemce. Pronajímatel je oprávněn kontrolovat dodržování platných předpisů v pronajatých Prostorech.
- 15) Ke dni skončení nájmu je Nájemce povinen Pronajímateli předat Prostory řádně vyklizené a ve stavu odpovídajícím obvyklému opotřebení. O faktickém předání a převzetí Prostor bude Smluvními stranami sepsán protokol (zápis) o předání a převzetí, ve kterém bude uveden jejich stav.

Článek VI.

Sankční ujednání a náhrada škody

- 1) Neuhradí-li Nájemce včas splatné nájemné nebo oprávněně vystavené daňové doklady (faktury), má Pronajímatel právo požadovat po Nájemci smluvní pokutu ve výši 100,- Kč za každý i započatý kalendářní den prodlení.
- 2) Nepředá-li Nájemce po skončení nájmu pronajaté Prostory včas a řádně vyklizené tak, jak je stanoveno v čl. V. odst. 15) této Smlouvy, zavazuje se zaplatit Pronajímateli pokutu ve výši 1 000,- Kč (slovy: jeden tisíc korun českých), za každý i započatý den prodlení.
- 3) Smluvní pokuta je splatná ve lhůtě 30 (slovy: třiceti) kalendářních dnů ode dne doručení oznámení o uložení smluvní pokuty Nájemci. V případě prodlení s úhradou smluvní pokuty uhradí Nájemce Pronajímateli úrok z prodlení podle nařízení vlády č. 351/2013 Sb., kterým se určuje výše úroků z prodlení a nákladů spojených s uplatněním pohledávky, určuje odměna likvidátora, likvidačního správce a člena orgánu právnické osoby jmenovaného soudem a upravují některé otázky Obchodního věstníku a veřejných rejstříků právnických a fyzických osob, ve znění platném a účinném (dále jen „Nařízení“).
- 4) V případě prodlení s úhradou oprávněně vystaveného daňového dokladu (faktury) uhradí Nájemce Pronajímateli z nezaplacené částky úroky z prodlení ve výši určené Nařízením.
- 5) Uplatněním smluvní pokuty není dotčeno právo Pronajímatele na náhradu škody způsobené porušením povinností, na kterou se smluvní pokuta vztahuje.
- 6) Smluvní pokuty mohou být libovolně kombinovány, tzn., uplatnění jedné smluvní pokuty nevylučuje souběžné uplatnění jiné smluvní pokuty.
- 7) Po celou dobu trvání této Smlouvy je Nájemce povinen mít platně uzavřenou pojistnou smlouvu na pojištění odpovědnosti za škody způsobené při výkonu své činnosti s tím, že rozsah pojistného plnění za každou pojistnou událost bude minimálně 5 000 000,- Kč (slovy: pět milionů korun

českých). Nájemce je povinen prokázat tuto skutečnost kdykoli po dobu trvání této Smlouvy na základě písemné výzvy Pronajímatele s tím, že doručí a předá Pronajímateli pojistnou smlouvu (originál či úředně ověřenou kopii) nebo jiný obdobný doklad do 5 (slovy: pěti) dnů od doručení výzvy. V případě, že dojde ke znečištění odpadních vod z činnosti Nájemce a Pronajímateli bude udělena pokuta za toto znečištění, nese Nájemce plnou odpovědnost za tuto škodu a bude mu vyúčtována k úhradě.

- 8) Pronajímatel je oprávněn požadovat na Nájemci a Nájemce je povinen poskytnout Pronajímateli náhradu škody, kterou Nájemce způsobil Pronajímateli porušením povinností daných touto Smlouvou nebo v souvislosti s plněním této Smlouvy, včetně případů, kdy se jedná o takové porušení povinností dané touto Smlouvou, na které se vztahuje smluvní pokuta. Jakékoliv omezení výše či druhu náhrady škody není přípustné. Škoda se hradí v penězích, případně uvedením do předešlého stavu, podle volby Pronajímatele v každém konkrétním případě.

Článek VII. Ukončení nájmu

- 1) Nájemní vztah založený touto Smlouvou zaniká uplynutím sjednané doby nájmu.
- 2) Nájem je možné ukončit písemnou, oboustranně podepsanou, dohodou Smluvních stran.
- 3) Nájem dle této Smlouvy před skončením dohodnuté doby zaniká rovněž okamžitým ukončením této Smlouvy ze strany Pronajímatele podle ustanovení § 27 odst. 2 ZMČR, a to v případě, že Nájemce nebude řádně a včas plnit své povinnosti vyplývající z této Smlouvy, zejména pak povinnosti stanovené ust. čl. II., odst. 2) a odst. 3), čl. IV., odst. 5) a čl. VI., odst. 7 této Smlouvy, nebo jestliže Pronajímatel bude Prostory potřebovat k plnění funkcí státu nebo jiných úkolů v rámci své působnosti nebo stanoveného předmětu činnosti. V takovém případě skončí nájem dle této Smlouvy dnem doručení okamžitého ukončení Smlouvy Nájemci.
- 4) Smluvní strany mají možnost tuto Smlouvu písemně vypovědět, a to i bez udání důvodu. Výpovědní doba činí 1 (slovy: jeden) kalendářní měsíc a počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po měsíci, v němž byla písemná výpověď doručena druhé Smluvní straně.

Článek VIII. Závěrečná ujednání

- 1) Tato Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma Smluvními stranami a účinnosti dnem jejího zveřejnění v registru smluv v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv) ve znění pozdějších předpisů (dále jen „Zákon o registru smluv“) Pronajímatelem.
- 1) Nájemce souhlasí s tím, aby tato Smlouva byla uveřejněna Pronajímatelem v registru smluv v souladu se Zákonem o registru smluv.
- 2) Práva a povinnosti výslovně v této Smlouvě neupravené se řídí platnými předpisy České republiky, zejména pak příslušnými ustanoveními OZ a ZMČR.
- 3) Smluvní strany se dohodly, že se vylučuje použití ustanovení § 2230 a § 2315 OZ.
- 4) Smluvní strany se dohodly na tom, že Nájemce není oprávněn činit jednostranná započtení jakýchkoliv svých pohledávek vůči pohledávkám Pronajímatele.
- 5) Tuto Smlouvu lze změnit pouze formou písemných, oboustranně dohodnutých a vzestupně číslovaných dodatků podepsaných oprávněnými zástupci obou Smluvních stran. Bez dodržení těchto podmínek není změna Smlouvy platná.
- 6) Všechna ujednání mezi Smluvními stranami, která se vztahují k této Smlouvě nebo která mají být učiněna na základě této Smlouvy, musí být učiněna písemně a druhé Smluvní straně doručena buď doporučeným dopisem na adresu uvedenou v záhlaví této Smlouvy prostřednictvím datové schránky nebo e-mailem, není-li v této Smlouvě stanoveno nebo mezi Smluvními stranami dohodnuto jinak.

- 7) Stane-li se některé z ujednání této Smlouvy neplatné nebo neúčinné, nebude to mít vliv na platnost a účinnost ujednání ostatních a na platnost a účinnost této Smlouvy jakožto celku. Neplatné nebo neúčinné ujednání bude nahrazeno po vzájemné dohodě Smluvních stran takovým ujednáním, které bude odpovídat svým účinkem co nejlépe původnímu záměru a účelu neplatného či neúčinného ujednání v ekonomickém i právním smyslu.
- 8) Případné spory vzešlé z této Smlouvy se Smluvní strany zavazují řešit nejprve dohodou. Pokud se Smluvní strany nedohodnou, bude spor řešen před věcně a místně příslušným obecným soudem České republiky. Rozhodčí řízení se vylučuje.
- 9) Smluvní strany po přečtení této Smlouvy prohlašují, že souhlasí s jejím obsahem, že Smlouva byla sepsána určitě, srozumitelně, na základě jejich pravé a svobodné vůle. Na důkaz toho připojují své podpisy.
- 10) Tato Smlouva je vyhotovena v 5 (slovy: pěti) stejnopisech, z nichž každý má platnost originálu. Nájemce obdrží 2 (slovy: dva) stejnopisy a Pronajímatel obdrží 3 (slovy: tři) stejnopisy.
- 11) Nedílnou součástí této Smlouvy je Příloha č. 1 – Půdorysný plán pronajímaných prostor.

V Českých Budějovicích dne 18.9.2019

Za Českou republiku –
Českou správu sociálního zabezpečení:

.....
Ing. Libuše Petrášková
(Pronajímatel)



Za KaPa MED s.r.o.:

.....
(Nájemce)

KaPa MED s.r.o.
ul. A. Barcala 1461
370 05 České Budějovice
IČ: 25177508, Č.Ú. 5755703890200
Tel.:

na č. 1- půdorysný plánek pronajímaných prostor

