

Smlouva o nájmu a zajišťování souvisejících služeb

uzavřená podle ustanovení § 720 občanského zákoníku a zák. č. 116/1990 Sb. o nájmu a podnájmu nebytových prostor, obojí v platném znění, mezi:

Zdeňkem Kříčkou, podnikatelem se sídlem Podhradní 70, 552 03 Česká Skalice, IČ: 16802730 zaps. v živnostenském rejstříku vedeném Městským úřadem v Náchodě

dále jen „pronajímatel“

a

Českou národní zdravotní pojišťovnou, se sídlem Praha 2, Ječná 39, PSČ 120 00, IČ: 49709917, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl A, vložka 9706, za společnost jedná MUDr. Jiří Bek, ředitel

dále jen „nájemce“

Preambule

Pronajímatel prohlašuje, že k datu podpisu této smlouvy nejsou známy žádné překážky, které by bránily jejímu uzavření.

I.

Vymezení předmětu a účelu nájmu

1. Pronajímatel je výlučným vlastníkem nemovitosti – budovy č.p. 1742, situované na pozemcích parc. Č. 868,2683, na adrese Palachova 1742, Náchod, katastrální území Náchod, obec Náchod (LV č.1518, Katastrální úřad Náchod). Pronajímatel je oprávněn přenechat nebytové prostory v této nemovitosti k užívání jinému.
2. Pronajímatel pronajímá nájemci za podmínek stanovených touto smlouvou nebytový prostor situovaný v přízemí, místnost č. 026, o výměře 37,8 m².
3. Nájemce je oprávněn pronajatý nebytový prostor užívat jako kancelář k podnikatelským aktivitám v souladu s výpisem z OR nájemce a jen k tomuto účelu může být pronajatý prostor nájemcem používán. Mimo výše uvedenou místnost bude nájemce užívat určené společné sociální zařízení, ostatní společné prostory a přístupové komunikace k pronajatým prostorám.
4. V rámci nájmu dle této smlouvy dále pronajímatel zajišťuje tyto služby:
 - dodávku tepla a TUV
 - dodávku vody
 - odvod srážkových vod
 - dodávka elektrické energie
 - úklid společných a pronajatých prostor
 - odvoz komunálního odpadu

II. Doba trvání nájmu a výpověď

1. Nájem se sjednává na dobu neurčitou a to s účinností od 1.7.2009.
2. Tuto smlouvu je možno ukončit kdykoli dohodou smluvních stran nebo výpovědí. Výpovědní lhůta je tři měsíce a počítá se od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi.

III. Nájemné, ceny služeb a platební podmínky

1. Nájemné stanovené v souladu s § 2 zák. č. 526/1990 Sb. o cenách, v platném znění, vzájemnou dohodou smluvních stran, činí:

Roční nájemné nebytových prostor dle čl I, odst.2. činí	31992 Kč.
Měsíční nájemné nebytových prostor dle čl I, odst. 2 činí	2666 Kč.

Nájemné je dle zákona od DPH osvobozeno.

2. Nájemce je povinen hradit cenu služeb souvisejících s nájemním vztahem. Vystavené faktury za služby budou členěny dle příslušných sazeb DPH.

Výše úhrady za služby pro měsíční období činí:

poskytovaná media - DPH základní:	2509 Kč + DPH
poskytovaná media - DPH snížená:	709 Kč + DPH

Pronajímatel je oprávněn v případě, že nájemce na úhradě za služby spojené s užíváním nebytových prostor zaplatil prokazatelně menší částku, než která na něj připadá dle ročního vyúčtování cen služeb a energií, tento rozdíl nájemci vyúčtovat formou jednorázového ročního vyúčtování. Výši takto provedeného vyúčtování je pronajímatel povinen nájemci doložit. Jednorázové vyúčtování bude provedeno daňovým dokladem.

3. Nájemce si pronajímá nábytek tvořící vybavení kanceláře za nájemné, které činí měsíčně: 1000,- Kč + DPH
4. Nájemné a paušální úhrada za služby a za pronájem nábytku budou hrazeny měsíčně na základě faktury vystavené do 15.dne měsíce na běžný měsíc a to formou převodního příkazu na účet pronajímatele. Za den úhrady se považuje připsání na účet pronajímatele. Nájemce je povinen hradit faktury (daňový doklad) ve splatnosti uvedené na faktuře.
5. Skončí-li nebo počne-li nájem v průběhu kalendářního měsíce, náleží pronajímateli pouze poměrná část měsíční splátky nájemného.
6. Pronajímatel a Nájemce dohodli tuto inflační doložku: počínaje 1. lednem 2010 může být částka ročního nájemného navyšována každoročně o tolik procent, kolik bude činit inflace zjištěná průměrem Indexu spotřebitelských cen za bezprostředně předcházející

kalendářní rok. Základem výpočtu bude vždy částka ročního nájemného v bezprostředně předcházejícím kalendářním roce. Pro určení inflačního nárůstu je rozhodný údaj příslušného orgánu státní správy ČR (nyní Český statistický úřad) zveřejněný v periodiku k tomu určenému (nyní Hospodářské noviny – údaj zveřejňován k cca 15. lednu každého roku). Výše nájemného může být upravena dodatkem ke smlouvě po vzájemné dohodě smluvních stran i z jiných než inflačních důvodů.

7. Při prodlení s úhradou nájemného a služeb je pronajímatel oprávněn požadovat na nájemci úrok z prodlení. Výše úroku z prodlení se stanoví podle nařízení vlády č. 142/1994 Sb., kterým se stanoví výše úroku z prodlení a poplatku z prodlení dle občanského zákoníku, v platném znění.

IV.

Práva a povinnosti smluvních stran

1. Práva a povinnosti nájemce:

1.1 Nájemce je povinen:

- Užívat předmět nájmu v souladu s účelem smlouvy, nesmí přitom docházet k jejich poškození nebo nepřiměřenému opotřebení.
- Dodržovat při užívání předmětu nájmu obecně závazné právní předpisy a vnitřní předpisy vydané v tomto směru pronajímatelem.

- 1.2 Nájemce je povinen hradit náklady spojené s obvyklým udržováním pronajatých prostor. Smluvní strany se dohodly, že pro určení rozsahu běžných oprav a udržování se budou analogicky aplikovat ust. § 5 nařízení vlády č. 258/95 Sb. v platném znění s tím, že částka 300,-Kč uvedené v § 5 odst. 5 citovaného vládního nařízení se dohodou smluvních stran stanoví pro r. 2009 ve výši 2.000,-Kč a od r. 2010 se bude zvyšovat o částku odpovídající míře inflace vyhlášené v příslušném kalendářním roce ČSÚ za předchozí kalendářní rok.

3. Nájemce smí pronajaté plochy vybavit vlastním zařízením, avšak po předchozí písemné dohodě s pronajímatelem tak, aby nedošlo k přetížení, popřípadě k poruchám stávajících energetických sítí a rozvodů.

4. Případné stavební úpravy, rekonstrukce, modernizace a stavební adaptace (dále jen stavební úpravy) pronajatých prostor může nájemce provádět jen na základě předchozí písemné dohody s pronajímatelem. Obsahem dohody bude i ujednání o vypořádání vynaložených nákladů. Bez takového ujednání není dohoda platná a takto neplatná dohoda není ani souhlasem pronajímatele s provedenými stavebními úpravami. Změny provedené na pronajatém majetku bez souhlasu pronajímatele nezakládají nájemci právo na úhradu nákladů s nimi spojených po ukončení pronájmu.

Nájemce je povinen v případě ukončení nájmu vždy majetek uvést na vlastní náklady do původního stavu.

- 1.5 Nájemce se zavazuje, že bez zbytečného odkladu oznámí pronajímateli zjištěné závady, které musí pronajímatel opravit, v případě nesplnění této povinnosti je nájemce povinen hradit škodu tímto vzniklou.
- 1.6 Po dobu, kdy nájemce nemůže užívat předmět nájmu z viny pronajímatele dle této smlouvy, není povinen z této části hradit nájem a nebudou na něm uplatňovány žádné sankce.
- 1.7 Nájemce se zavazuje, že umožní pronajímateli na jeho požádání přístup do pronajatých nebytových prostor.
- 1.8 Nájemce je povinen průběžně kontrolovat stav pronajatých nebytových prostor a v případě potřeby bez odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má provést pronajímatel.
- 1.9 Hrozí-li nebezpečí z prodlení, učiní nájemce nezbytná opatření k odvrácení vzniku škody nebo k jejímu snížení na nejnižší možnou míru bez předchozího projednání s pronajímatelem. Nájemce o tom bude pronajímatele bezprostředně poté informovat. Jestliže nájemce, v souvislosti s učiněnými opatřeními k odvrácení vzniku škody nebo v souvislosti s opatřeními směřujícími ke snížení škody na nejnižší možnou míru, vynaložil na pronajaté nebytové prostory náklady, je pronajímatel povinen náklady nájemci uhradit, a to ihned poté, co jsou nájemcem pronajímateli prokazatelně vyčísleny.
- 1.10 Nájemce odpovídá za škodu, jež vznikne na předmětu nájmu v době trvání nájmu, neprokáže-li, že škodu nezavinil, a to i v případě, že škoda bude způsobena třetími osobami.
- 1.11 Nájemce je oprávněn na pronajatých nebytových prostorách s předchozím souhlasem pronajímatele umístit na své náklady na viditelném místě a v určeném prostoru s odsouhlaseným designem vhodné označení své firmy. Označení a jeho umístění musí odpovídat obecně platným právním předpisům a při jeho instalaci je nájemce povinen řídit se pokyny pronajímatele.
- 1.12 Nájemce se zavazuje provádět na vlastní náklady pravidelné revize vlastních el. spotřebičů. Za organizaci bezpečnosti a ochrany zdraví při práci, ochrany životního prostředí a hygieny v souladu s platnými předpisy v souvislosti s činností v pronajatých prostorech odpovídá nájemce. Pronajímatel je oprávněn kontrolovat dodržování platných předpisů v pronajatých prostorách

2. Práva a povinnosti pronajímatele:

2.1 Pronajímatel se zavazuje:

- Provádět na své náklady veškeré opravy a údržbu pronajatých nebytových prostor (s výjimkou oprav a údržby prováděné nájemcem) tak, aby pronajaté nebytové prostory byly způsobilé k smluvenému užívání.
- Zajistit v souladu s platnou právní úpravou na své náklady živelní pojištění, protipožární způsobilost objektů, v nichž se nacházejí pronajaté nebytové prostory,

zajistit pravidelné provádění revizí elektroinstalace a požárního zabezpečení budovy ve lhůtách určených aktuálně platnými právními předpisy.

- Ke dni účinnosti nájemní smlouvy předat pronajaté nebytové prostory v celém rozsahu předmětu smlouvy nájemci k užívání.
- 2.2 Pronajímatel je oprávněn vyžadovat na nájemci průběžné zprávy o plnění poskytovaném případným podnájemcům. Podnájem a uzavření podnájemní smlouvy je možné pouze po předchozím písemném souhlasu pronajímatele.
- 2.3 Pronajímatel umožní nájemci nepřetržitý přístup do pronajatých prostor a dále přístup třetím osobám v rámci provozu organizace.

V.

Ostatní ujednání

1. Pronajímatel přenechává nájemci předmět nájmu ve stavu, v jakém se nachází ke dni uzavření této smlouvy a v tomto stavu jej také nájemce přejímá k užívání.
2. Pronajímatel v přiměřené lhůtě s nájemcem dohodne rozsah a termíny zamýšlených oprav, které hodlá v pronajatých prostorách provést. Nájemce je povinen snášet z toho plynoucí omezení v užívání pronajatých prostor.
3. Pronajímatel souhlasí, aby nájemce byl registrován u dodavatele telekomunikačních služeb jako majitel telefonních stanic nacházejících se v pronajatých prostorách.
4. Po skončení nájemního vztahu je nájemce povinen vrátit předmět pronájmu ve stavu, v jakém jej převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení.
5. Smluvní strany se zavazují, že nebudou sdělovat podmínky nájmu třetím osobám.

VI.

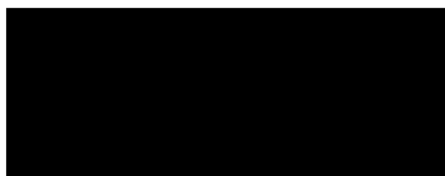
Závěrečná ustanovení

1. V případě, že kterékoli ustanovení této Smlouvy je nebo se stane či bude shledáno neplatným nebo nevymahatelným, neovlivní to (v nejvyšším rozsahu povoleném právními předpisy) platnost a vymahatelnost zbývajících ustanovení této Smlouvy. Smluvní strany této Smlouvy se v takových případech zavazují nahradit neplatné či nevymahatelné ustanovení ustanovením platným a vymahatelným, které bude mít do nejvyšší možné míry stejný a právními předpisy přípustný význam a účinek, jako byl záměr ustanovení, jež má být nahrazeno.
2. Pokud tato smlouva nestanoví jinak, řídí se právní vztahy z ní vyplývající a vznikající příslušnými ustanoveními zák. č. 116/1990 Sb. v platném znění a obč. zákoníku.

3. Smlouvu lze měnit nebo doplňovat pouze formou písemných a průběžně číslovaných dodatků, podepsaných oprávněnými zástupci obou smluvních stran.
4. Tato smlouva je platná dnem podpisu oběma smluvními stranami a účinná ode dne **1.7.2009**. Je sepsána ve 4 stejnopisech, z nichž po 2 ks stejnopisu obdrží každá smluvní strana.
5. Smluvní strany prohlašují po pročtení smlouvy, že tato smlouva odpovídá jejich pravé, vážné a svobodné vůli, nebyla uzavřena v tísní za nápadně nevýhodných podmínek a na důkaz souhlasu s jejím obsahem připojují ke smlouvě svoje vlastnoruční podpisy.

V České Skalici dne 26. 6. 2009

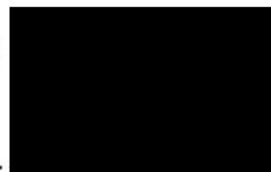
V Praze dne 26. června 2009



Zdeněk Kříčka

ZDENĚK KŘIČKA
PODHRADNÍ 70
552 03 ČESKÁ SKALICE
IČO 18802730 DIČ CZ5504112471

Za nájemce:



Česká národní zdravotní pojišťovna
MUDr. Jiří Bek
ředitel

ČESKÁ NÁRODNÍ
ZDRAVOTNÍ POJIŠŤOVNA
129 ul. Praha 2, Ječná 39
Tel. 261 387 952 (14)