

## Smlouva o nájmu prostor sloužících podnikání

Smluvní strany

Na straně jedné:

**Oborová zdravotní pojišťovna zaměstnanců bank, pojišťoven a stavebnictví**

se sídlem: Roškotova 1225/1, 140 21 Praha 4

zástupce: Ing. Radovan Kouřil, generální ředitel

IČO: 47114321

DIČ: CZ47114321

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl A, vložka 7232

Číslo účtu: XXX

je plátcem DPH

(dále jen jako „pronajímatel“)

a

Na straně druhé:

**Ludmila Bradová**

Místem podnikání: Šternberk, Ke Kapličce 2427/2

IČO: 48389196

DIČ: CZ6354231279

Číslo účtu: XXX

je plátcem DPH

a

**Šárka Kubálková**

Místem podnikání: Šternberk, Za Humny 2535/1

IČO: 47207426

DIČ: CZ6953185690

Číslo účtu: XXX

je plátcem DPH

(dále jen „nájemci“)

uzavírají v souladu s ustanovením § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, tuto **Smlouvu o nájmu prostor sloužících podnikání** (dále jen „smlouva“):

### I. Předmět smlouvy

1. Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem prostor sloužících podnikání: jednotky č. 1322/114 v 1. NP (tj. prodejna, kuchyňka, WC, úklidová komora) v budově, která se nachází na ulici Wellnerova, č. p. 1322, č. o. 3b, v obci Olomouc, na pozemku - parc. č. st. 2516/1, st. 2516/2 v katastrálním území Nová Ulice, jednotka zapsána na listu vlastnictví č. 10845, vedeném u Katastrálního úřadu pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Olomouc (dále jen „Prostory“).
2. Pronajímatel přenechává nájemcům touto smlouvou do užívání *Prostory* a nájemci je v uvedeném rozsahu a za podmínek sjednaných touto smlouvou do nájmu přijímají a zavazují se platit za ně pronajímateli společně a nerozdílně nájemné dle této smlouvy.
3. Celková výměra *Prostor*, které jsou předmětem nájmu, činí **99,17 m<sup>2</sup>**, a je dělena následovně:

i.	prodejna	88,61 m <sup>2</sup>
ii.	kuchyňka	6,60 m <sup>2</sup>
iii.	předsíň WC	1,42 m <sup>2</sup>
iv.	WC	1,18 m <sup>2</sup>
v.	úklidová komora	1,36 m <sup>2</sup>
4. *Prostory* jsou vyznačeny na situačním plánu, který tvoří **přílohu č. 1** této smlouvy.

5. Smluvní strany prohlašují, že pronajaté *Prostory* jsou z hlediska technického, provozního, předpisů upravujících bezpečnost a ochranu zdraví při práci a požární ochranu ve stavu, který umožňuje jejich řádné užívání v souladu s touto smlouvou.

## II. Účel nájmu

*Prostory* jsou nájemci oprávněni užívat výhradně pro činnosti vyplývající z jejich předmětu podnikání: Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona.

## III. Práva a povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel se zavazuje po celou dobu trvání nájemního vztahu zajistit nájemcům řádný a nerušený výkon práv vyplývajících z této smlouvy.
2. Pronajímatel je oprávněn vstoupit do *Prostor* za doprovodu alespoň jednoho z nájemců zejména z důvodu nutnosti provedení nezbytného opatření. Časové podmínky tohoto vstupu určují nájemci tak, aby to odpovídalo provozním potřebám obou stran.
3. Pronajímatel je oprávněn vstoupit do *Prostor*, pokud to vyžaduje náhle vzniklý stav nebo stav, ohrožující podstatu *Prostor* (např. živelná pohroma), nebo je zde oprávněná obava z možnosti náhlého a vážného zhoršení *Prostor*. O tomto vstupu pronajímatel nájemce bez zbytečného odkladu informuje, pokud k tomuto úkonu jeho účast nebylo možno předem zajistit.
4. Pronajímatel prohlašuje, že *Prostory* jsou pojištěny pro případ základních běžných živelných a přírodních nebezpečí a zavazuje se zachovat toto pojištění po celou dobu nájmu.
5. Pronajímatel nebude nahrazovat jakoukoli újmu na majetku nájemců, který vnesli nájemci do pronajatých *Prostor*. Pronajímatel nebude nahrazovat poškození, zničení, ztrátu nebo jinou újmu na věcech uložených v *Prostorách* a stejně tak nebude pronajímatel nahrazovat újmy vzniklé na majetku, zdraví a životě osob, zdržujících se v budově a majících vztah k nájemcům (např. obchodní partneři, klienti nebo zaměstnanci nájemce apod.).

## IV. Práva a povinnosti nájemců

1. Nájemci jsou oprávněni venkovní i vnitřní části *Prostor* označit pouze svými obchodními jmény, logem a identifikačními čísly. Velikost tohoto označení a jeho umístění musí být pronajímatelem předem písemně odsouhlaseno.
2. Nájemci se zavazují užívat *Prostory* s péčí řádného hospodáře.
3. Nájemci jsou povinni bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má pronajímatel provést, a umožnit provedení těchto i jiných nezbytných oprav; jinak nájemci nahradí újmu, která nesplněním povinnosti vznikne. Tím není dotčena povinnost nájemců zajistit na své náklady drobné opravy spojené s užíváním *Prostor* a jejich obvyklým udržováním.
4. Nájemci si zajistí na vlastní náklady úklid *Prostor*.
5. Nájemci se zavazují, že umožní, aby pronajímatel, nebo jím pověřené osoby mohli vstupovat do *Prostor*, za účelem prohlídky, kdykoliv během obchodní doby nájemců. Termín prohlídky pronajímatel oznámí nájemcům v dostatečném předstihu.
6. Nájemci odpovídají za újmu, která vznikne jejich provozní činností v *Prostorách* na zdraví a majetku třetích osob nebo pronajímatele.
7. Nájemci nejsou oprávněni provádět v *Prostorách* žádné stavební či jiné úpravy bez předchozího výslovného a písemného souhlasu pronajímatele. Pronajímatelem odsouhlasené úpravy provádí nájemci na svoje vlastní náklady. Nedohodnou-li se nájemci s pronajímatelem jinak, jsou nájemci povinni po skončení nájmu uvést *Prostory* do původního stavu.
8. Nájemci jsou oprávněni užívat *Prostory* pouze k účelu dohodnutému v této smlouvě a pro svou vlastní potřebu.
9. Nájemci mohou přenechat *Prostory* nebo jejich část do podnájmu, jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.
10. Nájemci jsou povinni dodržovat předpisy pronajímatele k zajištění bezpečnosti provozu. Jako zaměstnavatel dále provádí v *Prostorách* péči o bezpečnost a ochranu zdraví při práci (dále jen „BOZP“) a zabezpečení požární ochrany (dále jen „PO“) dle specifikace uvedené v příloze č. 2 této smlouvy.
11. Nájemci berou na vědomí, že pronajímatel nebude nahrazovat případné škody na majetku nájemců.
12. Nájemci jsou povinni svěřit pronajímateli klíče od *Prostor* v zapečetěné obálce, pro případ havárie či jiných náhlých stavů dle článku III. odst. 3 této smlouvy.
13. Nájemci se zavazují, že nepoškodí dobré jméno pronajímatele.

14. V zájmu pokojného užívání budovy se nájemci zavazují vyloučit jakékoliv obtěžování ostatních nájemců, podnájemců či pronajímatele. To platí především pro obtěžování hlukem a zápachem. Nájemci nahradí veškeré újmy, které vzniknou nedodržováním tohoto závazku. V případě výtky se nájemci postarají o okamžitou nápravu.
15. Nájemci jsou povinni řádně hradit sjednané nájemné a náhradu nákladů za služby, jejichž poskytování je s užíváním *Prostor* spojeno.
16. Je-li nájemce právnickou osobou, může v *Prostorách* zřídit své sídlo jen na základě předchozího písemného souhlasu pronajímatele.

## V. Stavební úpravy

1. Smluvní strany se dohodly, že nájemci na vlastní náklady, nebezpečí a odpovědnost provedou stavební úpravy *Prostor*. Stavební úpravy *Prostor* budou spočívat ve vybourání jedné přičky a dále ve zhotovení otvoru pro dveře, zasazení nových zárubní dveří a dveří. Součástí stavebních úprav jsou i všechny související náklady (zejména zapravení a vymalování dotčených prostor, apod.). Stavební úpravy jsou zachyceny v příloze č. 4 této smlouvy a k realizaci těchto stavebních úprav uděluje pronajímatel nájemcům souhlas.
2. Z důvodu realizace stavebních úprav uvedených v čl. V. odst. 1 smlouvy poskytne pronajímatel nájemcům při splnění podmínek této smlouvy kompenzaci formou slevy z nájmu, který je hrazen na základě této smlouvy, a to do maximální výše 43.221,- Kč včetně DPH. Konkrétní výše slevy se bude odvíjet od skutečně vynaložených nákladů na realizaci stavebních úprav. Sleva z nájmu bude rovnoměrně rozvržena po dobu maximálně 3 měsíců.
3. Sleva z nájmu bude nájemcům poskytnuta výlučně za předpokladu, že:
  - nájemci prokáží pronajímateli, že náklady na stavební úpravy byly v plné výši vyfakturovány, a to včetně odpovídající částky DPH, příslušným dodavatelem nájemcům (zejména předložením kopií příslušných faktur),
  - nájemci prokáží pronajímateli, že náklady na stavební úpravy v plné výši příslušnému dodavateli uhradili, a to včetně odpovídající částky DPH (zejména výpisem z bankovního účtu nájemců),
  - pronajímatel provedl kontrolu stavebních úprav, v rámci které nebyly shledány žádné závažné nedostatky, které by bránily převzetí stavebních úprav.
4. Pronajímatel je povinen přistoupit ke kontrole stavebních úprav do 5 kalendářních dnů, poté co nájemci prokázali pronajímateli vyfakturování a úhradu nákladů na stavební úpravy (viz. čl. V. odst. 3 této smlouvy). O termínu této kontroly je kontaktní osoba pronajímatele povinna informovat nájemce alespoň 2 pracovní dny předem. Smluvní strany jsou povinny sepsat z kontroly stavebních úprav protokol.
5. Proběhne-li kontrola stavebních úprav, která neshledala žádné závažné nedostatky, do 15. dne daného kalendářního měsíce, bude sleva z nájmu pronajímatelem poskytnuta od prvního dne měsíce následujícího po měsíci, ve kterém proběhla kontrola stavebních úprav. V ostatních případech bude sleva z nájmu poskytnuta od 2. kalendářního měsíce následujícího po měsíci, ve kterém proběhla kontrola stavebních úprav, která neshledala žádné závažné nedostatky.
6. Pronajímatel je povinen zaslat nájemcům aktualizovaný splátkový kalendář, který tvoří přílohu č. 3 této smlouvy nejpozději do 15 kalendářních dnů poté, kdy proběhla kontrola stavebních úprav, která neshledala žádné závažné nedostatky.

## VI. Nájemné a úhrada za služby

1. Nájemné za *Prostory* (dále jen „nájemné“) se sjednává na částku 15.000,- Kč měsíčně. Nájem *Prostor* je osvobozen od DPH.
2. Úhrada za služby spojené s užíváním *Prostor* (dále jen „služby“) se sjednává zálohovými platbami ve výši:
  - i. 300,- Kč/měsíc včetně DPH za dodávku studené,
  - ii. 700,- Kč/měsíc včetně DPH za dodávku teplé vody,
  - iii. 1.300,- Kč/měsíc včetně DPH za dodávku tepla.
3. Vyúčtování záloh bude prováděno dle skutečné spotřeby jednou ročně na základě vyúčtování vystaveného správcem objektu. Doplatek vzniklý z vyúčtování bude nájemcem uhrazen na základě pronajímatelem vystavených faktur do 14 dnů od doručení vyúčtování. Přeplatek z vyúčtování bude pronajímatelem uhrazen na účet nájemců do 14 dnů od vystavení vyúčtování.
4. Nájemné a úhrada záloh na služby jsou splatné vždy předem za každý měsíc, a to nejpozději do 5. dne příslušného měsíce ve prospěch bankovních účtů pronajímatele:

- i. účet číslo XXX nájemné,
  - ii. účet číslo XXX zálohy na služby.
5. Variabilní symbol je IČO nájemců. Za den splnění platebních povinností nájemců se považuje den, ke kterému byla příslušná částka připsána na účet pronajímatele. Na jednotlivé splátky nebudou vystavovány samostatné faktury. Pronajímatel a nájemci se dohodli na splátkovém kalendáři (který je zároveň daňovým dokladem), který tvoří **přílohu č. 3** této smlouvy.
  6. Dnem uskutečnění dílčího plnění je u nájemného a služeb 5. den příslušného měsíce.
  7. Pro případ prodlení s platbou, dle tohoto článku, se nájemci zavazují zaplatit pronajímateli úrok z prodlení ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý započatý den prodlení.
  8. Pronajímatel může nájemné každoročně zvýšit o průměrnou roční míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen, vyhlášenou Českým statistickým úřadem pro kalendářní rok, který předchází roku, ve kterém se nájemné zvyšuje. Nájemci zaplatí takto zvýšené nájemné na základě splátkového kalendáře (daňového dokladu) zasláného pronajímatelem, a to počínaje platbou za první kalendářní měsíc po doručení splátkového kalendáře. Takto zvýšené nájemné je základem pro zvýšení v následujícím období. Právo pronajímatele na zvýšení nájemného v dalších letech jeho nevyužitím nezaniká.
  9. Pronajímatel nebude nájemcům v souvislosti s nájmem *Prostor* poskytovat žádné dodávky energií ani jiné služby s výjimkou služeb uvedených v čl. V. odst. 2 této smlouvy.
  10. Nájemci se zavazují umožnit správci domu provádět odečty příslušných energií.

## VII. Doba nájmu

Nájemní vztah se uzavírá na dobu neurčitou, a to od 1. 6. 2019.

## VIII. Skončení nájmu

1. Nájemní vztah může skončit:
  - a) Dohodou smluvních stran.
  - b) Výpovědí ze strany pronajímatele, zejména jestliže:
    - i. nájemci nebo osoby, které s nimi užívají *Prostory*, přes písemné upozornění hrubě porušují klid nebo pořádek v budově,
    - ii. nájemci změnili v *Prostorách* předmět činnosti uvedený v této smlouvě jako účel nájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele,
    - iii. nájemci hrubě porušují své povinnosti vůči pronajímateli,
    - iv. nájemci jsou po dobu delší než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného nebo úhrady za služby,
    - v. nájemci užívají *Prostory* v rozporu s touto smlouvou,
    - vi. nájemci přenechají *Prostory* nebo jejich část do podnájmu bez souhlasu pronajímatele,
    - vii. nájemci ztratí způsobilost k provozování činnosti, uvedené v této smlouvě jako účel nájmu, pro který si *Prostory* pronajali.
  - c) Výpovědí ze strany nájemců, zejména jestliže:
    - i. nájemci ztratí způsobilost k provozování činnosti, uvedené v této smlouvě jako účel nájmu, pro který si *Prostory* pronajal,
    - ii. pronajímatel hrubě porušuje své povinnosti vůči nájemcům,
    - iii. *Prostory* přestanou být z objektivních důvodů způsobilé k užívání ve smyslu účelu této smlouvy.
  - d) Výpovědí ze strany pronajímatele nebo nájemců bez uvedení důvodu.
2. Při výpovědi bez uvedení důvodu, nebo z důvodu, že nájemci ztratili způsobilost k provozování činností, uvedených v této smlouvě jako účel nájmu, pro který si *Prostory* pronajali, nájem zaniká uplynutím výpovědní doby, která činí 3 měsíce a začne běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.
3. V případě skončení nájemního vztahu výpovědí v ostatních případech, tří měsíční výpovědní doba neběží, ale účinky výpovědi nastávají ihned po jejím doručení druhé smluvní straně, neboť se zde jedná o porušování smlouvy zvláště závažným způsobem, což působí druhé smluvní straně značnou újmu. Nájemci jsou v takovém případě povinni vyklidit pronajaté prostory v co nejkratším možném termínu, nejpozději však do 30 dní.
4. Skončení nájemního vztahu musí být vždy písemné. V případě skončení nájemního vztahu výpovědí je pod sankcí neplatnosti právního jednání nutné uvést její důvod či uvést, že se jedná o výpověď bez udání důvodu.

5. Strana, která obdržela výpověď, je oprávněna vznést proti výpovědi písemně námitky, a to do jednoho měsíce ode dne, kdy jí byla výpověď doručena.
6. Nájemci jsou povinni vrátit *Prostory* ve stavu, v jakém je převzali s přihlédnutím k obvyklému opotřebení.
7. Smluvní strany vyrovnají závazky z nájemního vztahu nejpozději do 30 dnů od jeho skončení.
8. V případě, že se účel nájmu podobá činnosti vykonávané pronajímatelem, vzdávají se nájemci práva dle § 2315 občanského zákoníku.

#### **IX. Předání *Prostor* po ukončení nájemního vztahu**

1. Po ukončení nájemního vztahu jsou nájemci povinni *Prostory* neprodleně vyklidit, uvést je do původního stavu a předat je neprodleně, nejpozději do tří kalendářních dnů po skončení nájemního vztahu, pronajímateli. Ujednání čl. VII. odst. 3, poslední věta, tím není dotčeno. V případě, že nájemci mají v *Prostorách* zapsané své sídlo, je součástí uvedení do původního stavu i podání návrhu na změnu příslušného zápisu.
2. Při prodlení s předáním vyklizených *Prostor* uvedených do původního stavu jsou nájemci povinni zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 500,- Kč za každý započatý den prodlení. Nebude-li zapsané sídlo změněno do dvou měsíců od skončení smlouvy, jsou nájemci povinni zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 500,- Kč za každý další započatý den, v němž mají zapsané sídlo v *Prostorách*. Smluvní pokuty jsou splatné do 14-ti dnů ode dne, kdy pronajímatel doručil jejich vyúčtování nájemcům. Úhradou smluvní pokuty nejsou dotčena další práva pronajímatele, zejména právo na náhradu škody v plné výši.

#### **X. Kontaktní osoby**

1. Pro usnadnění komunikace v otázkách této smlouvy určují strany tyto kontaktní osoby:
  - a) Kontaktní osoby pronajímatele (bez oprávnění k závazným právním jednáním):
    - i. ve věcech smlouvy - XXX, email: XXX, tel. XXX,
    - ii. v ostatních věcech – XXX, email: XXX, tel. XXX
  - b) Kontaktní osoba nájemců: tel., e-mail: XXX; XXX, XXX
  - c) Za účelem doručování písemností, vztahující se k této smlouvě, nájemci uvádějí kontaktní adresu: Bradová Ludmila, Ke Kapliči 2, Šternberk 78501
2. Smluvní strany mohou změnit své kontaktní osoby, jsou však povinny na takovou změnu písemně upozornit druhou smluvní stranu, a to bez zbytečného odkladu.

#### **XI. Závěrečná ustanovení**

1. Veškeré změny a doplňky této smlouvy je možno provést pouze ve formě písemných, vzestupně číslovaných dodatků.
2. Smluvní strany si nepřejí, aby nad rámec výslovných ustanovení této smlouvy byla jakákoliv práva a povinnosti smluvních stran dovozovány z dosavadní či budoucí praxe zavedené mezi smluvními stranami či zvyklostí zachovávaných obecně či týkajících se předmětu plnění této smlouvy.
3. Pokud se za trvání této smlouvy pronajímatel vzdá svého práva z ní vyplývajícího nebo jej nevykoná, bude takové vzdání se nebo jeho nevykonání aplikováno pouze na ten konkrétní případ, pro který bylo učiněno a nebude nahlíženo jako vzdání se téhož práva v budoucnu.
4. Písemnosti, které se dle této smlouvy nebo právních předpisů dotýkají vzájemných vztahů, mají účinnost řádného doručení i v případě, že byly odeslány na poslední známou adresu smluvní strany ve smyslu této smlouvy (viz čl. X. odst. 1 písm. c) smlouvy) a jejich budoucích dodatků a pošta zásilku vrátila jako nedoručitelnou, příp. adresát odmítl její převzetí. V případě doručování do datové schránky se písemnosti považují za doručené nejpozději desátým dnem jejich dodání do datové schránky adresáta.
5. Tato smlouva se řídí ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanským zákoníkem, a dalšími právními předpisy platnými na území České republiky. Případné spory z této smlouvy budou rozhodovány příslušným soudem České republiky.
6. Přílohy č. 1, 2 a 3 tvoří nedílnou součást této smlouvy.
7. Tato smlouva vyhotovena ve dvou stejnopisech, z nichž každá smluvní strana obdrží po jednom.
8. Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami.
9. Smluvní strany prohlašují, že si smlouvu řádně přečetly, jejímu obsahu rozumí a souhlasí s ním, na důkaz toho připojují své vlastnoruční podpisy.

Seznam příloh:

příloha č. 1 – Situační plánec

příloha č. 2 – Bezpečnost provozu, BOZP a PO

příloha č. 3 – Splátkový kalendář – daňový doklad

Příloha č. 4 – Stavební úpravy *Prostor*

V Praze dne: .....

V ..... dne: .....

.....  
Ing. Radovan Kouřil,  
generální ředitel

.....  
**Ludmila Bradová**

**Oborová zdravotní pojišťovna  
zaměstnanců bank, pojišťoven a  
stavebnictví**

V ..... dne: .....

.....  
**Šárka Kubálková**