

# Smlouva o nájmu prostoru sloužícího k podnikání

uzavřená ve smyslu ust. § 2 201 a násl. a § 2 302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., Občanského zákoníku, v platném znění

Vzato do evidence PO VoZP ČR  
pod číslem...119/4/13...

## Čl. I. Smluvní strany

Manželé **Ing. Drahoslav Husa a Miroslava Husová**,  
bytem [redacted]  
jako **pronajímatelé** na straně jedné

(dále jen „Pronajímatelé“)

a

**Vojenská zdravotní pojišťovna České republiky**  
se sídlem Drahojlova 1404/04, 190 03 Praha 9, IČ: 47114975, DIČ: CZ47114975,  
zapsaná v obchodním rejstříku u Městského soudu v Praze, oddíl A, vložka 7564  
jejímž jménem jedná Ing. Josef Diessl, generální ředitel  
adresa pro doručování: VoZP ČR, pobočka Brno, Banskobystrická 40, 621 00 Brno  
e-mail : [redacted] datová schránka hmvf5pt  
tel.: 541 429 859  
jako **nájemce** na straně druhé

(dále jen „Nájemce“)

společně také jako „Smluvní strany“

uzavírají smlouvu tohoto znění:

## Čl. II. Předmět nájmu, účel nájmu a údaje o předmětu podnikání v provozovně

Pronajímatelé přenechávají nájemci do dočasného užívání, do nájmu, komerční prostory sloužící k podnikání (místnost/kancelář č. 412) o výměře 19,9 m<sup>2</sup> (dále jen předmět nájmu) v 4. NP jiné stavby č.p. 210 na náměstí Svobody č. or. 18, ve Znojmě, která je součástí pozemku na parcele č. 258/1 (dále jen budova), pro k.ú. Znojmo-město, obec Znojmo, okres Znojmo (LV č. 13118) za účelem užívání těchto prostor sloužících k podnikání jako kancelářské prostory za účelem provozování Vojenské zdravotní pojišťovny ČR, veřejné zdravotní pojištění na základě výpisu z obchodního rejstříku. K jiným účelům je oprávněn nájemce předmět nájmu užívat pouze s písemným souhlasem pronajímatelů.

Orientační plánec předmětu nájmu je nedílnou součástí této smlouvy. Adresa předmětu nájmu je : náměstí Svobody 210/18, Znojmo PSČ 669 02.

## Čl. III. Doba nájmu a skončení nájmu

- 1) Výše uvedený předmět nájmu se přenechává do nájmu na dobu neurčitou od 1.6.2019.
- 2) Smluvní strany se dohodly, že tuto smlouvu lze ukončit dohodou obou smluvních stran.
- 3) Každá ze stran této smlouvy může nájem kdykoli ukončit výpovědí ve výpovědní lhůtě tři měsíců, která počíná běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po měsíci, v němž bude výpověď doručena příslušné smluvní straně.

1  
[redacted]

8) Pronajímatel je povinen do 15 dnů ode dne přijetí úhrady zálohové platby vystavit daňový doklad a zaslat je Nájemci, za datum uskutečnění zdanitelného plnění je považováno datum přijetí úhrady zálohové faktury.

Skutečnou výši úhrady za službu zaúčtuje Pronajímatel se zaplacenými zálohami na jednotlivé služby nejpozději do 30.6. roku následujícího daňovým dokladem, na němž bude uvedena celková částka úhrady za službu s rozdělením na sazby DPH a budou v něm zohledněny zaplacené zálohy dle jednotlivých sazeb DPH. Nedoplatky uhradí Nájemce dle splatnosti daňového dokladu. Přeplatky za službu uhradí Pronajímatel Nájemci bez zbytečného odkladu po doručení vyúčtování.

Pronajímatel má právo na úpravu výše zálohy na úhradu ceny služby uvedené v odstavci 6) tohoto článku, a to dle výsledku vyúčtování služeb z předchozího období. Pronajímatel je povinen upravit odpovídajícím způsobem shora uvedenou výši zálohy, pokud případný přeplatek či nedoplatek přesáhne částku odpovídající jedné desetině výše zálohy. Takto provedená úprava zálohy na úhradu ceny služeb bude Pronajímatelem oznámena Nájemci, s tím, že záloha na úhradu ceny služby se tímto upravuje nejdříve od měsíce následujícího po doručení tohoto oznámení Nájemci.

9) Smluvní strany se dohodly, že všechny faktury, oznámení o inflaci a oznámení o úpravě výše zálohy, budou zasílány v elektronické podobě na e-mailovou adresu nájemce, popřípadě poštou na adresu nájemce uvedenou v záhlaví této nájemní smlouvy.

## Čl. V.

### Ostatní ujednání

1) Nájemce se zavazuje užívat příslušný předmět nájmu řádně a v souladu s jejich určením, tedy jako kancelářské prostory za účelem provozování Vojenské zdravotní pojišťovny ČR, veřejné zdravotní pojištění na základě výpisu z obchodního rejstříku. V užívaném předmětu nájmu a v celé budově, i v jejím bezprostředním okolí, je z důvodu protipožárních opatření zakázáno kouřit, používat přímotopná tělesa, skladovat hořlaviny, výbušné a ekologicky škodlivé látky a nechávat trvale zapnuté elektrické spotřebiče. Nájemce není oprávněn instalovat na plášť budovy žádná technická zařízení ani reklamy. V kuchyňkách a na chodbách, které se nachází v budově je zakázáno pořádat jakákoli školení či jednání. V případě, že Nájemce použije boční vstupní dveře ve vratech do podzemních garáží nebo vstupní dveře v zadní části budovy z parku je povinen za sebou vždy zamykat. Pro případ porušení jakéhokoli ustanovení tohoto odstavce si smluvní strany sjednávají smluvní pokutu ve výši 10.000,00 Kč za každý jednotlivý případ a toto porušení je považováno za vážný důvod k výpovědi této smlouvy.

2) Nájemce odpovídá za škodu vzniklou úmyslným jednáním osob ve smluvním poměru k němu, zákazníkům, obchodním partnerům nebo jiných osob, pokud by takové jednání bylo v přičinné souvislosti s činností nájemce. Všichni výše uvedení jsou povinni se v budově pohybovat pouze po přístupových trasách k pronajatému předmětu nájmu. Pro ostatní odpovědnost platí příslušná ustanovení občanského zákoníku.

3) Nájemce je povinen hradit náklady spojené s běžným udržováním nebytových prostor a náklady na opravy nebytových prostor v rozsahu obdobném, jaký je stanoven pro nájemce bytů v nařízení vlády č. 308/2015 Sb., o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu. Smluvní strany se dohodly, že pro účely této Smlouvy nepoužijí § 6 uvedeného nařízení vlády.

4) Nájemce v plném rozsahu odpovídá v užívaném předmětu nájmu za dodržování právních norem pro ochranu životního prostředí, za požární ochranu, bezpečnost práce a úkoly z toho vyplývající, a to včetně zabezpečení provádění veškerých požadovaných revizních zkoušek, a revizí, inspekci, podrobných prohlídek, preventivních prohlídek a zaměření. Nájemcem závazně určená odpovědná osoba za plnění povinností na úseku požární ochrany a na úseku bezpečnosti práce je paní [REDAKCE]. V případě změny uvedené odpovědné osoby je nájemce povinen neprodleně, písemně informovat pronajímatele, jinak se má za to, že platí osoby výše uvedené. Smluvní strany si sjednávají, že pro změnu odpovědné osoby dle tohoto odstavce není nutné uzavírat dodatek smlouvy.



4) Nájemce se zavazuje po skončení nájmu předmět nájmu vyklidit a vyklizený předat pronajímateli, nejpozději první následující pracovní den po skončení nájmu, a to ve stavu, v jakém předmět nájmu převzal, s přihlédnutím k běžnému opotřebení při řádném užívání. Nesplní-li nájemce tuto povinnost, je oprávněn pronajímatel vstoupit do předmětu nájmu, do pronajaté kanceláře a provést její vyklizení, to i proti vůli nájemce, náklady spojené s vyklizením, uvedením do stavu v jakém byly prostory předány a náklady vynaložené na uskladnění věci movitých nacházejících se v předmětu nájmu jsou k tíži nájemce.

#### Čl. IV.

#### Výše nájemného a úhrady za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním předmětu nájmu

1) Pronajímatelé udělili servisní společnosti Karaya, s.r.o., se sídlem Dobšická 3579/15, 669 02 Znojmo, IČ: 26979721, DIČ: CZ26979721, Obch. rejstřík KS v Brně, oddíl C, vložka 49589 plnou moc, která je nedílnou součástí této smlouvy, k zastupování při všech jednáních a věcech týkajících se nemovitosti popsané v Čl. II této smlouvy, zejména potom k výběru nájemného a všech služeb poskytovaných s užíváním předmětu nájmu. Servisní společnost zajišťuje pronajímatelům účetnictví a vystavuje za ně veškeré faktury.

2) Celková roční výše nájemného za předmět nájmu činí 30.000,00 Kč. K takto sjednané ceně nájemného nebude účtována DPH.

K datu uzavření této smlouvy činí takto vypočtená měsíční cena nájemného :

**měsíční nájemné =2.500,00 Kč**

3) Nájemce je dále povinen platit servisní společnosti Karaya, s.r.o., (IČ: 26979721) úhradu za služby poskytované s užíváním předmětu nájmu (zejména dodávka tepla, spotřeba el. energie, úklid společných a veřejných prostor, vodné a stočné, a další služby) v následující výši :  
Celková roční výše služeb poskytovaných s užíváním předmětu nájmu činí paušálně 16.200,00 Kč bez DPH.

4) K takto sjednané ceně služeb poskytovaných s užíváním předmětu nájmu bude účtována DPH v zákonem stanovené výši. K datu uzavření této smlouvy činí takto vypočtená měsíční cena služeb poskytovaných s užíváním nebytového prostoru :

měsíční cena služeb poskytovaných s užíváním předmětu nájmu	=1.350,00 Kč
21 % DPH	=283,50 Kč
<b>měsíční cena služeb poskytovaných s užíváním předmětu nájmu s DPH</b>	<b>=1.633,50 Kč</b>

5) Dohodnutá výše nájemného a služeb poskytovaných s užíváním předmětu nájmu může být po uplynutí kalendářního roku jednostranně upravena pronajímatelem o příslušné procento odpovídající roční míře inflace oznámené Českým statistickým úřadem za uplynulý kalendářní rok. Takto upravené nájemné je platné od 1.1. příslušného kalendářního roku a nedoplatek nájemného je nájemce povinen uhradit na účet uvedený v odstavci 7) tohoto článku do 14-ti dnů ode dne, kdy obdrží písemné oznámení o úpravě nájemného pro příslušný kalendářní rok.

6) Nájemce je dále povinen platit servisní společnosti Karaya, s.r.o., (IČ: 26979721) zálohovou úhradu za službu poskytovanou s užíváním předmětu nájmu (dodávka chladu) v následující výši, a to včetně DPH :

Celková roční výše služby poskytované s užíváním předmětu nájmu činí zálohově	=4.800,00 Kč.
měsíční cena služby poskytované s užíváním předmětu nájmu činí zálohově	=400,00 Kč

7) Nájemné, úhrada za služby poskytované s užíváním předmětu nájmu a zálohová úhrada za službu poskytovanou s užíváním předmětu nájmu (každá úhrada zvlášť) je povinen nájemce platit pravidelně na bankovní účet servisní společnosti u Komerční banky, a.s., č.ú. 107-7622170217/0100, a to měsíčně tak, aby nájemné, úhrada za poskytované služby a zálohová úhrada za poskytovanou službu za příslušný měsíc byly zaplacený, připsány na účet servisní společnosti na základě vystavených řádných faktur se 14-ti denní splatností.

- 5) Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má pronajímatel provést, a umožnit provedení těchto i jiných nezbytných oprav; jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním povinnosti vznikla.
- 6) Nájemce není oprávněn dát předmět nájmu bez souhlasu pronajímatele dále do podnájmu či užívání třetí osobě.
- 7) Nájemce je spolu s předmětem nájmu oprávněn užívat část společných prostor budovy (vstupní halu, hlavní schodiště a příslušnou část chodby na patře předmětu nájmu včetně sociálního zařízení a kuchyňky). Veškeré hygienické potřeby si nájemce zajišťuje sám a na své náklady.
- 8) Nájemce nesmí nechávat bezdůvodně a zbytečně otevřené dveře k pronajatému předmětu nájmu a v něm nesmí provádět nadměrně hlučnou činnost a rušit tak ostatní nájemníky.
- 9) Pronajímatel odpovídá za pojištění budovy. Nájemce odpovídá za pojištění užívaného předmětu nájmu, popsaného v čl. II, včetně jejich vnitřního vybavení, a dále nájemce odpovídá za pojištění odpovědnosti za škodu způsobenou jím, či jeho obchodními partnery, pronajímateli.
- 10) Případné právo nájemce na náhradu za převzetí zákaznické základny s odkazem na ust. § 2315 občanského zákoníku se tímto vylučuje.


## Čl. VI.

### Závěrečná ustanovení

- 1) Tato nájemní smlouva nabývá platnosti a účinnosti po podpisu obou účastníků, nejdříve však dnem jejího uveřejnění podle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv). Uveřejnění smlouvy zajistí Nájemce.
- 2) Tuto smlouvu lze měnit pouze písemnými číslovanými dodatky podepsanými oběma smluvními stranami. Tato smlouva a práva a povinnosti z ní vycházející se řídí právem České republiky, veškeré spory se smluvní strany zavazují řešit primárně smírnou cestou, pouze pro případ neúspěchu jednání se sjednává příslušnost obecných soudů České republiky.
- 3) Tato smlouva se vyhotovuje ve 2 stejnopisech, z nichž každá ze stran obdrží jedno vyhotovení.
- 4) Ke dni nabytí účinnosti této smlouvy se smluvní strany dohodly na ukončení Smlouvy o nájmu prostor sloužících k podnikání a úhradě služeb spojených s jejich užíváním ze dne 23. 10. 2017 uzavřené mezi Nájemcem a Komerční bankou, a.s., se sídlem Praha 1, Na Příkopě 969/33, PSČ 114 07, IČ 45317054, jako původním pronajímatelem, jehož práva a povinnosti přešla na Pronajímatele.
- 5) Nájemce se zavazuje informovat neprodleně pronajímatele o každé změně ve skutečnostech charakterizujících nájemce, zejména jej informovat o změně obchodního jména, adresy apod. Adresa nájemce uvedená v záhlaví této nájemní smlouvy je zároveň adresou pro doručování jakýchkoli písemností dle této smlouvy. Pro účely splnění povinnosti doručení se sjednává, že postačí, pokud písemnost dojde na uvedenou adresu a to i v případě, že z důvodu nepřítomnosti nájemce nebo odmítnutí přijetí zásilky nájemcem bude zásilka uložena na příslušné poště, nebo vrácena zpět pronajímateli. V případě změny adresy je nájemce tyto skutečnosti povinen oznámit písemně pronajímateli bez zbytečného odkladu. Tyto změny jsou vůči pronajímateli účinné okamžikem, kdy mu budou tyto změny řádně oznámeny.
- 6) Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před podpisem přečetly, s obsahem smlouvy souhlasí, neboť tato vyjadřuje jejich svobodnou, skutečnou a vážnou vůli, což stvrzují svými vlastnoručními podpisy na této smlouvě.


Pronajímatel:

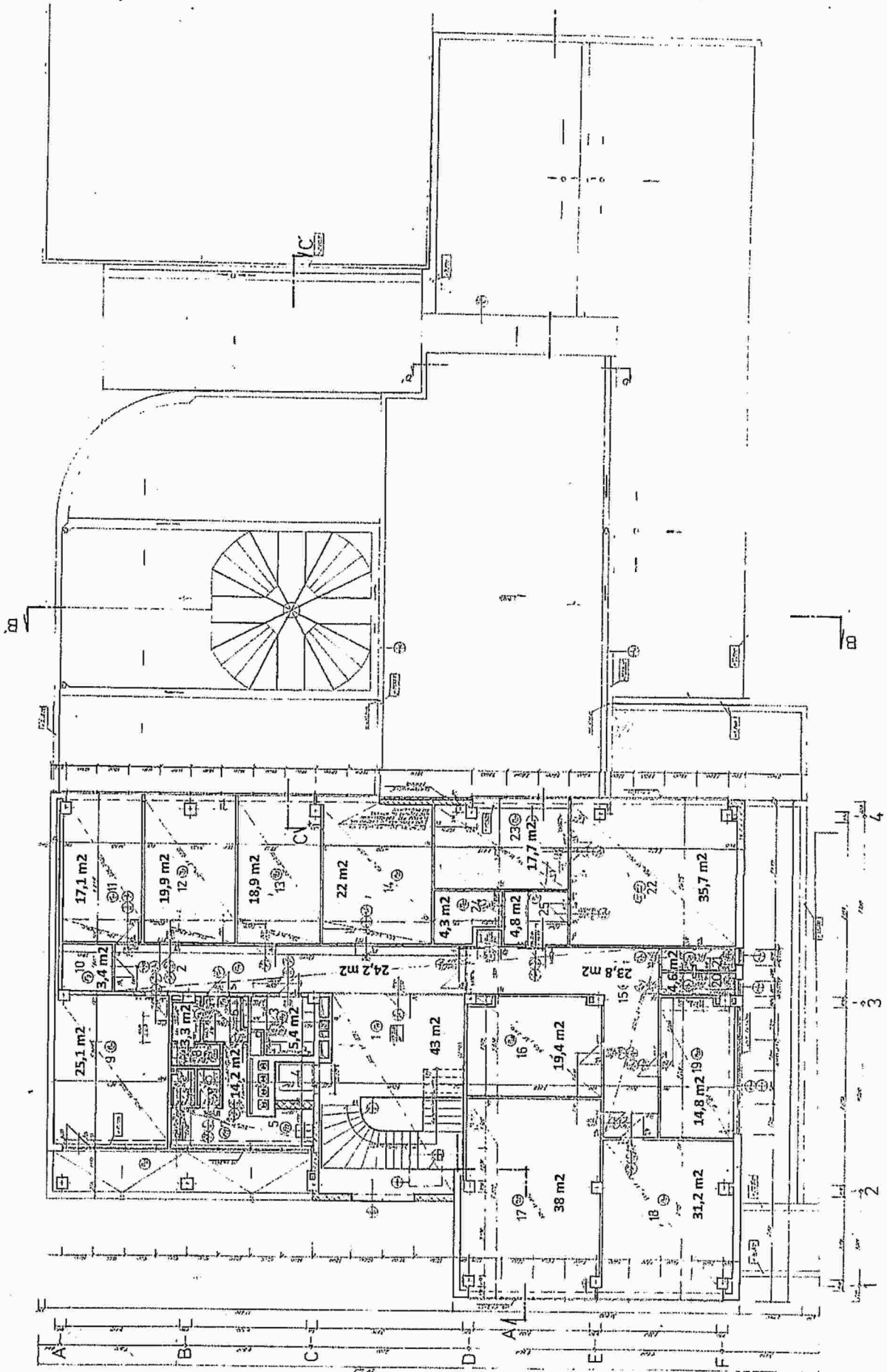
Ve Znojmě dne: 31.5.2019

  
Ing. Josef Diessl, Miroslava Husová

Nájemce



20.06.2019

  
Vojeňák, Ing. Josef Diessl, generální ředitel



# PLNÁ MOC

My níže podepsaní :

manželé **Ing. Drahoslav Husa a Miroslava Husová**, bytem   


**zmocňujeme**

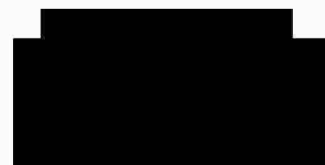
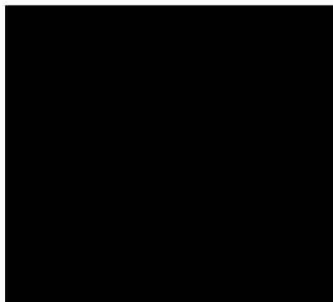
obchodní firmu **Karaya, s.r.o.**

se sídlem Znojmo, Dobšická 3579/15, PSČ 669 02, IČ: 26979721, zapsanou v obchodním rejstříku  
vedeném u Krajského soudu v Brně, oddíl C, vložka 49589

aby nás v plném rozsahu zastupovala při všech jednáních dotýkajících se nemovitosti – stavby občanského vybavení č.p. 210 na pozemku parc. č. 258/1 nacházející se v katastrálním území Znojmo-město, obec Znojmo (LV 13118), zejména aby za nás jednala ve věcech nájemních vztahů, uzavírala za nás nájemní smlouvy, smlouvy o nájmu nebytových prostor a činila veškeré další právní úkony související s nájemními vztahy.

Dále aby nás zastupovala při všech úkonech souvisejících se správou a údržbou nemovitosti – stavby občanského vybavení č.p. 210 na pozemku parc. č. 258/1 nacházející se v katastrálním území Znojmo-město, obec Znojmo (LV 13118), vystavovala svým jménem faktury na peněžité plnění vyplývající z nájemních smluv – nájemné a služby související s nájmem – a tato peněžité plnění přijímala, a prováděla vyúčtování zálohových plateb.

Ve Znojmě dne 31.5. 2019



Přijímám zmocnění :



.....  
Karaya, s.r.o.