

## Smlouva o nájmu prostor sloužících podnikání

Smluvní strany

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

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

**Zotheca s.r.o.**

se sídlem: Roškotova 1225/1, 140 00 Praha 4  
zástupce: xxx  
IČO: 29148774  
DIČ:  
Zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 204296  
Číslo účtu: xxx  
není plátcem DPH  
dále jen jako „nájemce“

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: prostor ve 2. NP budovy B (tj. ordinace č. 086, č. 087 a č. 088, šatna, WC, chodba, předsíň, čekárna) v budově, která se nachází na ulici Roškotova, č. p. 1225 č. orientační 1, v obci Praha 4, v katastrálním území Braník, zapsáno na listu vlastnictví č. 1983, vedeném u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha (dále jen „**Prostory**“).
2. Pronajímatel přenechává nájemci touto smlouvou do užívání *Prostory* a nájemce je v uvedeném rozsahu a za podmínek sjednaných touto smlouvou do nájmu přijímá a zavazuje se platit za ně pronajímateli nájemné dle této smlouvy.
3. Celková výměra *Prostor*, které jsou předmětem nájmu, činí **85,25 m<sup>2</sup>**, a je dělena následovně:

i. ordinace č. 086	13,9 m <sup>2</sup>
ii. ordinace č. 087	15,0 m <sup>2</sup>
iii. ordinace č. 088	22,15 m <sup>2</sup>
iv. WC č. 096 a předsíň WC 097	4,4 m <sup>2</sup>
v. šatna, WC, chodba, předsíň	9,7 m <sup>2</sup>
vi. poměrná část čekárny a ostatních ploch	20,1 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 předpisů upravujících bezpečnost a ochranu zdraví při práci a požární ochranu ve stavu, který umožňuje jejich řádné užívání v souladu s touto smlouvou.
6. Smluvní strany se dohodly, že za účelem uvedení *Prostor* do souladu s účelem nájmu dle této smlouvy, provede nájemce v *Prostorách* na své náklady, nebezpečí a na svoji odpovědnost stavební úpravy specifikované v projektové dokumentaci, která je **přílohou č. 4** této smlouvy. S provedením těchto stavebních úprav pronajímatel výslovně souhlasí. Nájemce je povinen opatřit si na své náklady a odpovědnost veškerá potřebná povolení nezbytná pro provedení stavebních úprav uvedených v příloze č. 4, včetně případné kolaudace *Prostor*. V případě, že bude pronajímateli uložena peněžitá sankce ze strany jakéhokoli správního orgánu v souvislosti s nájemcem prováděnými stavebními úpravami, je nájemce povinen uhradit pronajímateli tuto

sankci. Smluvní strany výslovně sjednávají, že stavební úpravy nájemcem provedené dle tohoto odstavce není nájemce povinen při skončení nájmu odstranit a zároveň že nájemce nebude po pronajímateli požadovat jakoukoliv úhradu těchto stavebních úprav, případně poskytnutí jakékoliv slevy z nájmu.

## II. Účel nájmu

1. *Prostory* je nájemce oprávněn užívat výhradně pro činnosti vyplývající z jeho předmětu podnikání: poskytování zdravotních služeb formou ambulantní péče v oboru stomatologie.

## III. Práva a povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel se zavazuje po celou dobu trvání nájemního vztahu zajistit nájemci řádný a nerušený výkon práv vyplývajících z této smlouvy.
2. Pronajímatel je oprávněn vstoupit do *Prostor* za doprovodu nájemce zejména z důvodu nutnosti provedení nezbytného opatření. Časové podmínky tohoto vstupu určuje nájemce 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 budova, v níž se *Prostory* nacházejí, je pojištěna 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 nájemce, který vnesl nájemce 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 nájemci (např. pacienti, obchodní partneři, nebo zaměstnanci nájemce apod.).
6. Pronajímatel se zavazuje nepoškodit dobré jméno nájemce.

## IV. Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce je oprávněn venkovní i vnitřní části *Prostor* označit pouze svým obchodním jménem, logem a identifikačním číslem. Velikost tohoto označení a jeho umístění musí být pronajímatelem předem písemně odsouhlaseno.
2. Nájemce se zavazuje užívat *Prostory* s péčí řádného hospodáře.
3. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má pronajímatel provést, a umožnit provedení těchto i jiných nezbytných oprav; jinak nájemce nahradí újmu, která nesplněním povinností vznikne. Tím není dotčena povinnost nájemce zajistit na své náklady drobné opravy spojené s užíváním *Prostor* a jejich obvyklým udržováním.
4. Nájemce si zajistí na vlastní náklady úklid *Prostor*.
5. Nájemce se zavazuje, že umožní, aby pronajímatel, nebo jím pověřené osoby mohli vstupovat do *Prostor*, za účelem prohlídky, kdykoliv během obchodní doby nájemce. Termín prohlídky pronajímatel oznámí nájemci v dostatečném předstihu.
6. Nájemce odpovídá za újmu, která vznikne jeho provozní činností v *Prostorách* na zdraví a majetku třetích osob nebo pronajímatele.
7. Nájemce není oprávněn provádět v *Prostorách* žádné stavební či jiné úpravy bez předchozího výslovného a písemného souhlasu pronajímatele. Tím není dotčeno ujednání smluvních stran uvedené v čl. I. odst. 6) této smlouvy. Pronajímatelem odsouhlasené úpravy provádí nájemce na svoje vlastní náklady. Nedohodne-li se nájemce s pronajímatelem jinak, je nájemce povinen po skončení nájmu uvést *Prostory* do původního stavu.
8. Nájemce je oprávněn užívat *Prostory* pouze k účelu dohodnutému v této smlouvě a pro svou vlastní potřebu.
9. Nájemce může přenechat *Prostory* nebo jejich část do podnájmu, jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.
10. Nájemce je povinen 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. Nájemce bere na vědomí, že pronajímatel nebude nahrazovat případné škody na majetku nájemce.
12. Nájemce je povinen svěřit pronajímateli klíče od *Prostor* v zapečetěné obálce, pro případ havárie či jiných náhlých stavů dle článku III. odst. 3 této smlouvy.

13. Nájemce se zavazuje, že nepoškodí dobré jméno pronajímatele.
14. V zájmu pokojného užívání budovy se nájemce zavazuje vyloučit jakékoliv obtěžování ostatních nájemců, podnájemců či pronajímatele. To platí především pro obtěžování hlukem a zápachem. Nájemce nahradí veškeré újmy, které vzniknou nedodržováním tohoto závazku. V případě výtky se nájemce postará o okamžitou nápravu.
15. Nájemce je povinen 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. Nájemné a úhrada za služby

1. Nájemné za *Prostory* (dále jen „nájemné“) se sjednává na částku 25.575,- Kč měsíčně. Nájem *Prostor* je osvobozen od DPH. Po dobu nezbytnou k provedení stavebních úprav uvedených v čl. I. odst. 6 smlouvy, tj. po dobu prvního měsíce po nabytí účinnosti smlouvy, činí nájemné částku 12.878,50 Kč.
2. Úhrada za služby spojené s užíváním *Prostor* (dále jen „služby“) se sjednává paušální částkou ve výši 4,- Kč/m<sup>2</sup>/měsíc bez DPH, tj. za 85,25 m<sup>2</sup> měsíčně 341,- Kč bez DPH. Na uvedené služby bude uplatňováno DPH dle právních předpisů účinných ke dni povinnosti přiznat DPH.  
V úhradě za služby je zahrnuto:
  - ostraha objektu,
  - úklid vstupu, centrálního schodiště a chodníku,
  - odvoz komunálního odpadu.
3. Úhrada za vodné a stočné se sjednává paušálně, a to ve výši 25,60 Kč/m<sup>2</sup>/měsíc, tj. za 85,25 m<sup>2</sup> měsíčně 2.182,40 Kč bez DPH. Na uvedené služby bude uplatňováno DPH dle právních předpisů účinných ke dni povinnosti přiznat DPH.
4. Úhrada za teplo a ohřev teplé vody se sjednává paušálně, a to ve výši 977,80 Kč/měsíc za 65,15 m<sup>2</sup> plochy ordinací a zázemí ordinací. Na uvedené služby bude uplatňováno DPH dle právních předpisů účinných ke dni povinnosti přiznat DPH.
5. Za dodávku elektrické energie uhradí nájemce dodavateli el. energie, tj. OZP servis s.r.o., IČO 26688697, částku dle skutečné měsíční spotřeby na základě vystavených faktur. Nájemce uzavře samostatnou smlouvu s tímto dodavatelem na dodávku elektrické energie.
6. Nájemné, paušální úhrada za služby, paušální úhrada za vodné a stočné, paušální úhrada za teplo a ohřev teplé vody jsou splatné vždy předem za každý měsíc, a to nejpozději do 5. dne příslušného měsíce ve prospěch bankovního účtu č. xxx, variabilní symbol je IČ nájemce. Za den splnění platebních povinností nájemce se považuje den, ke kterému byla příslušná částka připsána na účet pronajímatele. Na jednotlivé splátky nebudou vystavovány samostatné faktury.
7. Pronajímatel a nájemce se dohodli na splátkovém kalendáři (který je zároveň daňovým dokladem), který tvoří **přílohu č. 3** této smlouvy.
8. Dnem uskutečnění dílčího plnění je u nájemného a služeb 5. den příslušného měsíce.
9. Pro případ prodlení s platbou, dle tohoto článku, se nájemce zavazuje zaplatit pronajímateli úrok z prodlení ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý započatý den prodlení.
10. Pronajímatel může nájemné a úhradu za služby 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 a úhrada za služby zvyšuje. Nájemce zaplatí takto zvýšené nájemné a úhradu za služby na základě splátkového kalendáře (daňového dokladu) zasláného pronajímatelem, a to počínaje platbou za první kalendářní měsíc po doručení splátkového kalendáře. Takto zvýšené nájemné a úhrada za služby je základem pro zvýšení v následujícím období. Právo pronajímatele na zvýšení nájemného a úhrady za služby v dalších letech jeho nevyužitím nezaniká.

#### VI. Doba nájmu

1. Nájemní vztah se uzavírá na dobu určitou, a to na dobu pěti let od nabytí účinnosti této smlouvy.
2. Po uplynutí pěti let od nabytí účinnosti této smlouvy se doba nájmu dle této smlouvy mění na dobu neurčitou, a to s výjimkou případu, kdy nájemce písemně sdělí pronajímateli ve lhůtě alespoň tři měsíců před uplynutím doby nájmu, že o změnu doby nájmu nemá zájem. V případě, kdy nájemce sdělí ve stanovené lhůtě pronajímateli, že o změně doby nájmu nemá zájem, se má za to, že smlouva skončila uplynutím pěti let od nabytí účinnosti této smlouvy.

## VII. Skončení nájmu

1. Nájemní vztah může skončit:
  - a) Dohodou smluvních stran.
  - b) Výpovědí ze strany pronajímatele, jestliže:
    - i. nájemce nebo osoby, které s ním užívají *Prostory*, přes písemné upozornění hrubě porušují klid nebo pořádek v budově,
    - ii. nájemce změnil v *Prostorách* předmět činnosti uvedený této smlouvě jako účel nájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele,
    - iii. nájemce hrubě porušuje své povinnosti vůči pronajímateli,
    - iv. nájemce je po dobu delší než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného nebo úhrady za služby,
    - v. nájemce užívá *Prostory* v rozporu s touto smlouvou,
    - vi. nájemce přenechá *Prostory* nebo jejich část do podnájmu bez souhlasu pronajímatele,
    - vii. nájemce ztratí způsobilost k provozování činnosti, uvedené v této smlouvě jako účel nájmu, pro který si *Prostory* pronajal.
  - c) Výpovědí ze strany nájemce, jestliže:
    - i. nájemce ztratí způsobilost k provozování činnosti, uvedené v této smlouvě jako účel nájmu, pro který si *Prostory* pronajal,
    - ii. pronajímatel hrubě porušuje své povinnosti vůči nájemci,
    - iii. *Prostory* přestanou být z objektivních důvodů způsobilé k užívání ve smyslu účelu této smlouvy.
  - d) Výpovědí ze strany pronajímatele nebo nájemce bez uvedení důvodu, a to pouze v případě, kdy došlo podle ustanovení čl. VI. odst. 2 této smlouvy k prodloužení doby nájmu na neurčito. Při výpovědi v tomto případě nájem zaniká uplynutím výpovědní doby, která činí šest měsíců a začne běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.
2. Při výpovědi z důvodů uvedených v odst. 1 písm. c) bod i. a ii. smlouvy 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 případech uvedených v odst. 1 písm. b) a písm. c) bod iii. smlouvy, tříměsíční 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. Nájemce je v takovém případě povinen vyklidit pronajaté prostory v co nejkratším možném termínu, nejpozději však do 30 dnů.
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 důvodů.
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. Nájemce je povinen vrátit *Prostory* ve stavu, v jakém je převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, a to s výjimkou případů, kdy se smluvní strany dohodly jinak (viz čl. I. odst. 6 smlouvy).
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, vzdává se nájemce práva dle § 2315 občanského zákoníku.

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

1. Po ukončení nájemního vztahu je nájemce povinen *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. Nájemce není povinen po ukončení nájemního vztahu odstranit stavební úpravy provedené dle čl. I. odstav. 6 této smlouvy. V případě, že nájemce má 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 je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 500,- Kč za každý započatý den prodlení. Nebude-li zapsané sídlo změněno do dvou měsíců od skončení smlouvy, je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 500,- Kč za každý další započatý den, v němž má zapsané sídlo v *Prostorách*. Smluvní pokuty jsou splatné do 14-ti dnů ode dne, kdy pronajímatel doručil jejich vyúčtování nájemci. Úhradou smluvní pokuty nejsou dotčena další práva pronajímatele, zejména právo na náhradu škody v plné výši.

**IX. 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
    - ii. v ostatních věcech – xxx.
    - iii. kontakt pro provozní účely: provozni@ozp.cz
  - b) Kontaktní osoba nájemce: xxx.
2. Smluvní strany mohou změnit své kontaktní osoby, jsou však povinny na takovou změnu písemně upozornit druhou smluvní stranu, a to bez zbytečného odkladu.

**X. 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 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 je vyhotovena ve dvou stejnopisech, z nichž každá smluvní strana obdrží po jednom.
8. Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami.
9. Tato smlouva v plném rozsahu nahrazuje dřívější nájemní smlouvu mezi stranami, jejímž předmětem jsou *Prostory*. Dřívější souhlas s umístněním sídla právnické osoby v *Prostorách* zůstává v platnosti.
10. 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 plán
- příloha č. 2 – Bezpečnost provozu, BOZP a PO
- příloha č. 3 – Splátkový kalendář – daňový doklad
- příloha č. 4 – Projektová dokumentace

V Praze dne: .....

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

.....  
xxx  
xxx.....  
xxx  
xxx**Oborová zdravotní pojišťovna  
zaměstnanců bank, pojišťoven a  
stavebnictví****Zotheca s.r.o.**