

# Nájemní smlouva

Klientské pracoviště OZP

uzavřená podle § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku v platném znění (dále jen „OZ“)  
(dále jen „smlouva“)

**Název:** REHA-centrum Trutnov spol. s r.o.  
**Se sídlem:** Bulharská 61, Vnitřní Město, 541 01 Trutnov  
**IČ:** 27467571  
**zastoupená:** XXXXX  
**číslo bankovního účtu:** XXXXX  
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Hradci Králové, oddíl C, vložka 20736

(dále jen „pronajímatel“)  
a

## Oborová zdravotní pojišťovna zaměstnanců bank, pojišťoven a stavebnictví

**se sídlem:** Roškotova 1225/1, 140 00 Praha 4  
**zastoupená:** Ing. Radovan Kouřil – generální ředitel  
**IČ:** 47114321  
**DIČ:** CZ47114321  
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl A, vložka 7232

(dále jen „nájemce“)  
(společně jen jako „smluvní strany“)

## I. Předmět smlouvy

1. Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem následujících prostor: kancelářské prostory v 1. NP, v budově, která se nachází na ulici Bulharská, č. p. 60, v obci Trutnov, v katastrálním území Trutnov, zapsáno na listu vlastnictví č. 7596, vedeném u Katastrálního úřadu pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Trutnov (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 **21,6 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 je nájemce oprávněn užívat výhradně pro následující činnosti: provozování pobočky zdravotní pojišťovny.

## III. Práva a povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel je povinen odevzdat prostor nájemci ve stavu, způsobilém ke smluvenému účelu nájmu, v tomto stavu jej svým nákladem udržovat, zabezpečovat řádné plnění služeb, jejichž poskytování je s užíváním prostoru spojeno, a umožnit nájemci plný a nerušený výkon práv, spojených s nájmem po celou dobu, na kterou je tento nájemní vztah sjednán.

2. Pronajímatel se zavazuje provádět údržbu a opravy předmětu nájmu a předmětné nemovitosti tak, aby neznemožnil nájemci každodenní výkon užívacích práv.
3. 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.
4. 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.
5. 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. V případě porušení této povinnosti je pronajímatel povinen zaplatit nájemci smluvní pokutu ve výši 1.000,- Kč za každý započatý den prodlení s porušením této povinnosti. Uplatněním práva na zaplacení smluvní pokuty není dotčen nárok nájemce na náhradu škody v plné výši.
6. V případě, že se stane pronajímatel plátcem DPH je povinen o této skutečnosti ihned nájemce informovat písemnou formou.

#### IV. Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce je oprávněn na vlastní náklady nainstalovat na *Prostory* firemní označení (resp. Reklamu), v podobě a rozměrech předem písemně odsouhlasených Pronajímatelem.
2. Nájemce se zavazuje užívat Prostory s péčí řádného hospodáře.
3. Nájemce má právo užívat i společné prostory nemovité věci, ve které se *Prostory* nacházejí, a to v rozsahu nezbytném pro řádný chod *Prostor*.
4. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má pronajímatel provést, a umožnit provedení těchto i jiných nezbytných oprav. Tím není dotčena povinnost nájemce zajistit na své náklady drobné opravy spojené s užíváním Prostor a jejich obvyklým udržováním. Za běžnou údržbu a běžné opravy se pro potřebu této smlouvy považují úkony údržby a opravy v ceně obvyklé do 5.000,- Kč za každý jednotlivý úkon údržby či opravu.
5. Nájemci svědčí právo na přiměřenou slevu z nájemného, jestliže pro vadu, kterou nezpůsobil, je podstatným způsobem omezen v užívání předmětu nájmu. Nájemce je však vždy povinen písemně uvědomit pronajímatele o vzniku takové vady. Nárok na slevu svědčí nájemci pouze za období od uplynutí přiměřené lhůty k nápravě následující po doručení uvědomění o vadě dle předchozí věty pronajímateli do odstranění závadného stavu.
6. Nájemce si zajistí na vlastní náklady úklid Prostor.
7. Nájemce se zavazuje, že ve dvou měsících před ukončením nájemního vztahu umožní, aby pronajímatel, nebo jím pověřené osoby mohly vstupovat do Prostor, za účelem prohlídky, kdykoliv během obchodní doby nájemce. Termín prohlídky pronajímatel oznámí nájemci v dostatečném předstihu.
8. Nájemce odpovídá za újmu, která vznikne jeho provozní činností v Prostorech na zdraví a majetku třetích osob nebo pronajímatele.
9. Nájemce není oprávněn provádět v Prostorech žádné stavební či jiné úpravy bez předchozího výslovného a písemného souhlasu pronajímatele. 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.
10. Nájemce je oprávněn užívat Prostory pouze k účelu dohodnutému v této smlouvě a pro svou vlastní potřebu.
11. Nájemce bere na vědomí, že pronajímatel nebude nahrazovat případné škody na majetku nájemce, ledaže je zavinil.
12. Nájemce je povinen svěřit pronajímateli klíče od Prostor v zapečetěné obálce, pro případ havárie či jiných náhlých stavů dle článku III. odst. 4 této smlouvy.
13. 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 nedodržením tohoto závazku. V případě výtky se nájemce postará o okamžitou nápravu.

## V. Nájemné a úhrada za služby

1. Nájemné za Prostory (dále jen „nájemné“) se sjednává na částku 8.000,- Kč měsíčně. V případě, že se pronajímatel stane plátcem DPH, bude nájemné osvobozeno od DPH.
2. Úhrada za služby spojené s užíváním *Prostor* (dále jen „služby“) se sjednává zálohovou částkou ve výši 80,- Kč/m<sup>2</sup>/měsíc, tj. za 21,60 m<sup>2</sup> měsíčně 1.728,- Kč. V případě, že se pronajímatel stane plátcem DPH, bude zálohová částka na služby spojená s užíváním *Prostor* ve výši 1.728,-Kč včetně DPH. V tomto případě pronajímatel k příslušným službám doplní platnou sazbu DPH v den příslušného zdanitelného plnění.
3. V zálohové úhradě za služby je zahrnuto:
  - i. elektřina,
  - ii. teplo,
  - iii. vodné a stočné,
  - iv. odvoz komunálního odpadu,
  - v. ostraha objektu - provoz EZS,
  - vi. úklid společných prostor,
  - vii. správa objektu.
4. Nájemné, úhrada za služby jsou splatné vždy předem za každý měsíc, a to nejpozději do 10. dne příslušného měsíce ve prospěch bankovního účtu č. 78-8973140217/0100, 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.
5. Pronajímatel a nájemce se dohodli na platebním kalendáři (za nájemné a služby), které tvoří přílohu č. 2 této smlouvy. V případě, že se pronajímatel stane plátcem DPH, nájemce přestane platit na základě výše uvedeného platebního kalendáře a pronajímatel je povinen dodat nájemci nový platební kalendář s náležitostmi daňových dokladů v souladu se zákonem o dani z přidané hodnoty.
6. Zálohy dle bodu 2. tohoto článku za příslušný kalendářní rok budou pronajímatelem nájemci jednou ročně vyúčtovány, a to nejpozději dne 30. 4. následujícího roku. V případě ukončení smlouvy poskytne pronajímatel nájemci vyúčtování záloh do jednoho měsíce od data ukončení smlouvy. Případné nedoplatky či přeplatky smluvními stranami vyrovnány do 14 dnů od doručení vyúčtování. Vyrovnání vzájemných závazků je potvrzeno jednou ročně smluvními stranami písemně.
7. Pro případ prodloužení s platbou dle tohoto článku, se nájemce zavazuje zaplatit pronajímateli úrok z prodloužení ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý započatý den prodloužení.
8. 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) zaslaného 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

Nájemní vztah se uzavírá na dobu neurčitou, a to od 1. 7. 2021.

## VII. Skončení nájmu

1. Nájemní vztah může skončit:
  - a) Písemnou dohodou smluvních stran,
  - b) Výpovědí ze strany pronajímatele, zejména jestliže:
    - i. nájemce nebo osoby, které s ním užívají Prostory, přes písemné upozornění hrubě porušují klid nebo pořádek v budově,
    - ii. nájemce změnil v Prostorech 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) Výpověď ze strany nájemce, zejména 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) Výpověď ze strany pronajímatele nebo nájemce bez uvedení důvodu.
2. Při výpovědi bez uvedení důvodu, nebo z důvodu, že nájemce ztratil způsobilost k provozování činnosti, uvedené v této smlouvě jako účel nájmu, pro který si Prostory pronajal, 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 výpověď 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. Nájemce je v takovém případě povinen vyklidit Prostory v co nejkratším možném termínu, nejpozději však do 30 dní.
  4. Skončení nájemního vztahu musí být vždy písemné. V případě skončení nájemního vztahu výpověď 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. Nájemce je povinen vrátit Prostory ve stavu, v jakém je převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení.
  7. Smluvní strany vyrovnaí 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.

#### **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 – XXXXX
    - ii. v ostatních věcech – XXXXX
2. Kontaktní osoba nájemce: XXXXX
3. 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. Tato smlouva vyhotovena ve dvou stejnopisech, z nichž každá smluvní strana obdrží po jednom.
7. Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti zveřejněním v registru smluv, nejdříve 1. 7. 2021.
8. Smluvní strany prohlašují, že si smlouvu řádně přečetly, jejímu obsahu rozumí a souhlasí s ním, na důkaz toho připojují své vlastnoruční podpisy.
9. Nedílnou součástí této smlouvy jsou:

Příloha č. 1 – situační plánec

Příloha č. 2 – platební kalendář

V Trutnově, dne:

V Praze, dne:

.....  
XXXXX

REHA-centrum Trutnov spol. s r.o.

Pronajímatel

.....  
Ing. Radovan Kouřil  
generální ředitel

Oborová zdravotní pojišťovna  
zaměstnanců bank, pojišťoven a  
stavebnictví

Nájemce