

## Smlouva o nájmu prostoru sloužícího podnikání,

kteřou níže uvedeného dne, měsíce a roku  
podle § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník ve znění pozdějších předpisů  
(dále NOZ)  
(dále jen „Smlouva“), uzavřely

smluvní strany:

### **KAREŠ, spol. s r.o.**

se sídlem Praha 6 – Dejvice, Vilímovská 669/6, PSČ 160 00

zastoupená [REDAKCE], jednatelem

IČ: 45317941, DIČ: CZ45317941

ID DS: [REDAKCE]

zapsaný v OR vedeného Městským soudem v Praze, v oddílu C, č. vložky 7955

bankovní spojení: [REDAKCE]

číslo účtu: [REDAKCE]

(dále jen: „Pronajímatel“) na straně jedné

a

### **Všeobecná zdravotní pojišťovna České republiky**

se sídlem: Orlická 2020/4, 130 00 Praha 3

zastoupená [REDAKCE], ředitelem VZP ČR

k podpisu smlouvy je pověřena [REDAKCE], ředitelka Regionální pobočky Plzeň,  
pobočky pro Jihočeský, Karlovarský a Plzeňský kraj, VZP ČR

IČO: 41197518; DIČ: CZ 41197518

ID DS: [REDAKCE]

bankovní spojení: [REDAKCE]

č. účtu: [REDAKCE]

(dále jen: „Nájemce“) na straně druhé

## **Článek I Předmět nájmu**

1. Pronajímatel prohlašuje, že vlastníkem nemovitosti, tj. budovy číslo popisné 13 v obci Horažďovice, Náměstí Míru, stojící na pozemku parc. č. 7/2, zapsané na listu vlastnictví č. 1636, pro obec a katastrální území Horažďovice, u Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Klatovy je Ing. Jaroslav Kareš, který je současně jediným společníkem a jednatelem Pronajímatele a má oprávnění tuto nemovitost pronajmout.
2. Pronajímatel přenechává Nájemci ve výše uvedené nemovitosti do nájmu nebytové prostory ve druhém nadzemním podlaží o celkové výměře 35,24 m<sup>2</sup>, z nichž 14,90 m<sup>2</sup> tvoří kancelář č. 1, 14,85 m<sup>2</sup> kancelář č. 3, 1,15 m<sup>2</sup> WC, 1,3 m<sup>2</sup> předsíň a 3,04 m<sup>2</sup> podíl na společné chodbě. Členění nebytových prostor a jejich půdorys je obsažen v nákresu, který je nedílnou součástí této smlouvy (Příloha č.1).
3. Nájemce prohlašuje, že se seznámil se stavem předmětu nájmu a že jej shledal ke dni uzavření této smlouvy způsobilý ke smlouvenému účelu nájmu dle následujícího článku II této smlouvy. Nájemce je oprávněn užívat i společné prostory budovy v rozsahu nezbytném pro řádný chod touto smlouvou pronajatého prostoru. [REDAKCE]

## **Článek II Účel nájmu**

1. Nájemce bude předmět nájmu užívat jako kancelář pro svou činnost.
2. Nájemce provádí veřejné zdravotní pojištění a s ním související administrativní činnosti.

## **Článek III Doba nájmu a ukončení nájmu**

1. Nájem je sjednán na dobu neurčitou s účinností od 1.3.2022.
2. Tato smlouva nahrazuje původní nájemní smlouvu ze dne 2.4.2013 uzavřenou mezi Všeobecnou zdravotní pojišťovnou České republiky a KAREŠ, spol. s r.o. Nájemní smlouva ze dne 2.4.2013 uzavřená mezi Všeobecnou zdravotní pojišťovnou České republiky a KAREŠ, spol. s r.o. se ukončuje dohodou smluvních stran ke dni 28.2.2022.
3. Nájem lze ukončit písemnou dohodou stran nebo dle § 2312 NOZ písemnou výpovědí bez uvedení důvodu s devítiměsíční výpovědní dobou a dále z důvodů uvedených v následujících odstavcích 4 a 5, kdy činí výpovědní doba 3 měsíce. Důvod výpovědi musí být ve výpovědi uveden (pod sankcí neplatnosti).
4. Pronajímatel má právo vypovědět tuto smlouvu:
  - 4.1 má-li být budova, v níž se předmět nájmu nachází, odstraněna, anebo přestavována tak, že to brání dalšímu užívání prostoru, a Pronajímatel to při uzavření smlouvy nemusel ani nemohl předvídat,
  - 4.2 porušuje-li Nájemce hrubě své povinnosti vůči Pronajímateli, zejména tím, že přestože jej Pronajímatel vyzval k nápravě:
    - 4.2.1 chová se Nájemce v rozporu s ustanovením § 2305 NOZ, nebo
    - 4.2.2 je po dobu delší než tři měsíce v prodlení s placením nájemného nebo služeb spojených s užíváním prostoru sloužícího podnikání, nebo
    - 4.2.3 Nájemce užívá předmět nájmu v rozporu s touto smlouvou, nebo
    - 4.2.4 Nájemce neprovádí řádně údržbu pronajatého prostoru sjednanou v této smlouvě, nebo
    - 4.2.5 Nájemce nebo osoby, které s ním užívají předmět nájmu, hrubě porušují klid nebo pořádek v předmětu nájmu a nebo v navazujících prostorách domu.
5. Nájemce může písemně vypovědět tuto smlouvu, jestliže:
  - 5.1 ztratí způsobilost k činnosti, k jejímuž výkonu je prostor sloužící podnikání určen, nebo
  - 5.2 najatý prostor přestane být z objektivních důvodů způsobilý k výkonu činnosti, ke které je určený, a Pronajímatel nezajistí Nájemci odpovídající náhradní prostor, nebo
  - 5.3 Pronajímatel hrubě porušuje své povinnosti vůči Nájemci.
6. Výpovědní doba běží od prvního dne kalendářního měsíce následujícího poté, co písemná výpověď došla druhé straně.

## Článek IV Nájemné a úhrada za služby spojené s nájmem

1. Nájemné se sjednává dohodou a činí [REDACTED] Kč (slovy: [REDACTED]) za 1 m<sup>2</sup> podlahové plochy předmětu nájmu ročně, to je celkem [REDACTED] Kč (slovy: [REDACTED] korun českých) za rok, tj. [REDACTED] Kč (slovy: [REDACTED] korun českých) měsíčně. Ke sjednanému nájemnému nebude Nájemci účtována daň z přidané hodnoty. V nájemném nejsou zahrnuty náklady na služby související s užíváním předmětu nájmu, tj. za elektrickou energii, vodné a stočné.
2. Za poskytování služeb souvisejících s užíváním předmětu nájmu uvedených v odst. 1 tohoto článku bude Nájemce hradit Pronajímateli zálohové platby v souhrnné výši [REDACTED] Kč (slovy: [REDACTED] korun českých) měsíčně, včetně příslušné sazby DPH.
3. Dále Nájemce hradí nad rámec nájemného paušální částku ve výši [REDACTED] Kč (slovy: [REDACTED] korun českých) měsíčně včetně příslušné sazby DPH na ostatní služby. V této částce je zahrnut odvoz odpadu, kominické služby, pojištění budov, daně z pozemků a budov, osvětlení domu, čištění chodníků, správa domu a další nutné náklady.
4. Pronajímatel je povinen předložit Nájemci originální doklady o vyúčtování služeb dle Čl. IV, odst. 1 dokazující oprávněnost účtovaných nákladů.
5. Nájemce bude hradit nájemné, zálohy na služby a paušální částku dle Čl. IV, odst. 1, 2, 3 na účet Pronajímatele číslo [REDACTED], vedený u [REDACTED], a to do 10. dne příslušného kalendářního měsíce.
6. Stanovení skutečné výše nákladů za služby spojené s užíváním předmětu nájmu ve vyúčtování bude probíhat následovně:
  - 6.1 vodné a stočné bude Nájemci účtováno na základě přijaté faktury od dodavatele podle počtu osob, které užívaly nebytové prostory v předchozím zúčtovacím období. Součástí vyúčtování bude vždy počet osob, které užívaly nebytové prostory v předchozím zúčtovacím období. Za Nájemce bude užívat nebytové prostory 1 osoba.
  - 6.2 elektrická energie bude Nájemci účtována na základě přijaté faktury od dodavatele podle podílu pronajaté podlahové plochy na celkové ploše objektu. Celková plocha objektu činí 256,61 m<sup>2</sup>.
  - 6.3 Skutečné náklady za ceny služeb budou Pronajímatelem vyúčtovány Nájemci nejméně jedenkrát ročně, nejpozději do 31. 5. následujícího kalendářního roku. Ve lhůtě 30 dnů od data doručení vyúčtování Nájemci provedou smluvní strany vyrovnání případných nedoplatků či přeplatků, a to za předpokladu, že Nájemce nepodá v této lhůtě reklamaci vyúčtování. K řádně podané reklamaci je Pronajímatel povinen vyjádřit se do 30 dnů od doručení vyúčtování a sdělit Nájemci oprávněnost či neoprávněnost reklamáce, včetně zdůvodnění a podle povahy nesprávnosti vyúčtování opravit nebo nově vyhotovit. Oprávněným vrácením vyúčtování přestává běžet původní lhůta pro vyrovnání případných nedoplatků či přeplatků.



Nová 30 denní lhůta pro vyrovnání nedoplatků či přeplatků začne plynout znovu ode dne doručení opraveného nebo nově vyhotoveného vyúčtování.

## **Článek V** **Inflační doložka**

1. Smluvní strany podpisem této smlouvy sjednávají, že měsíční smluvní nájemné a paušální částka dle Čl. IV, odst. 3 může být pravidelně každý kalendářní rok trvání účinnosti Smlouvy ze strany Pronajímatele jednostranně navyšováno prostřednictvím písemného podání o částku procentuálně odpovídající zvýšení míry inflace vyjádřené přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen ve vazbě na příslušný kalendářní rok trvání účinnosti Smlouvy, a to vždy s účinností ode dne 1. ledna příslušného kalendářního roku trvání účinnosti Smlouvy bez zbytečného odkladu poté, co bude toto zvýšení ve vazbě na příslušný kalendářní rok trvání účinnosti Smlouvy zveřejněno Českým statistickým úřadem, přičemž doručení tohoto písemného podání Nájemci se toto písemné podání stává nedílnou obsahovou součástí Smlouvy.
2. Nájemné zvýšené z důvodu inflace se považuje za sjednané nájemné.
3. Zvýšil-li Pronajímatel nájemné z důvodů inflace a Nájemce již splatné nájemné podléhající tomuto zvýšení zaplatil, pak je Nájemce povinen doplatek k již zaplacenému nájemnému Pronajímateli zaplatit v termínu nejbližší příští splatného nájemného, pokud se strany nedohodnou písemně jinak.

## **Článek VI** **Práva a povinnosti smluvních stran**

### **1. Nájemce je povinen:**

- 1.1. užívat předmět nájmu v souladu s ustanoveními této smlouvy a v záležitostech touto smlouvou neupravených v souladu s obecně platnými právními předpisy,
- 1.2. v pronajatých prostorech udržovat obvyklá bezpečnostní a protipožární opatření a dodržovat obecně závazné předpisy na úseku bezpečnosti a požární ochrany vztahující se ke způsobu užívání předmětu nájmu, dále předpisy hygienické a další,
- 1.3. udržovat převzatý předmět nájmu ve stavu způsobilém k užívání po celou dobu platnosti této smlouvy a provádět vlastním nákladem jeho běžnou údržbu a opravy do limitu stanoveného v odst. 1.4.,
- 1.4. hradit náklady spojené s obvyklým udržováním a opravami (výměny žárovek, umývání oken, čištění podlahové krytiny) maximálně do částky ████████ Kč,
- 1.5. umožnit Pronajímateli za přítomnosti Nájemce v nezbytně nutném rozsahu vstup do prostoru předmětu nájmu za účelem zjištění jeho stavu a jeho užívání v souladu s touto smlouvou,
- 1.6. jakékoliv stavební a stavebně-technické úpravy provádět jen po předchozím písemném souhlasu Pronajímatele,
- 1.7. oznámit Pronajímateli bez zbytečného odkladu všechny závady, které podstatně brání řádnému užívání předmětu nájmu,

- 1.8. umožnit užívání předmětu nájmu třetí osobě pouze na základě písemného souhlasu Pronajímatele,
- 1.9. v den skončení sjednaného užívání předat Pronajímateli předmět nájmu vyklizený a v řádném stavu, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání. O stavu předání a převzetí předmětu nájmu bude smluvními stranami sepsán předávací protokol.

## 2. Pronajímatel je povinen:

- 2.1. budovu udržovat vlastním nákladem ve stavu způsobilém, tak by mohl být předmět nájmu řádně využíván ke smlouvenému užívání,
  - 2.2. v dostatečném časovém předstihu (minimálně 14 kalendářních dnů) informovat Nájemce o všech plánovaných opravách nebytových prostor, případně budovy, v níž jsou tyto nebytové prostory umístěny, jejichž provádění může mít vliv na nerušené užívání předmětu podnájmu,
  - 2.3. odstranit na základě oznámení Nájemce neprodleně závady, které podstatným způsobem brání v řádném užívání prostoru tvořícího předmět nájmu,
  - 2.4. zdržet se všech činností, které by bránily Nájemci řádně užívat předmět nájmu v souladu s touto smlouvou,
  - 2.5. zabezpečovat řádné plnění služeb spojených s pronájmem předmětu nájmu.  
Pronajímatel je povinen zajistit oddělené soustředování odpadu, odvoz a odstranění odpadu, a to alespoň pro odpady papíru, plastů, skla, kovů a biologický odpad.
3. Pronajímatel prohlašuje, že i nadále trvá jeho souhlas s umístěním loga a informačních tabulí Nájemce v a na budově bezplatně na náklady Nájemce.
  4. Pronajímatel prohlašuje, že souhlas udělený původním vlastníkem budovy k instalaci vlastní technologie IT a bezpečnostních zařízení i nadále trvá.

## Článek VII Zvláštní ujednání

1. Smluvní strany shodně konstatují, že tato smlouva přímo časově navazuje na původní smlouvu. Smluvní strany se proto dohodly, že mezi nimi nedojde k protokolárnímu předání a převzetí předmětu nájmu, neboť jej Nájemce fakticky kontinuálně užívá dále.
2. Pronajímatel je povinen dodržovat právní předpisy na úseku požární ochrany, hygieny, bezpečnosti práce a při provozu speciálních zařízení.
3. Požární ochrana:
  - 3.1. Pronajímatel při předání předmětu nájmu seznámí Nájemce se začleněním provozovaných činností (objektu) podle míry požárního nebezpečí (§ 4 zákona č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů) vyplývající z charakteristiky objektu, ve kterém se nachází předmětné nebytové prostory, s požárně nebezpečnými místy, s umístěním a obsahem požárních poplachových směrnic, ohlašovny požáru, přenosných hasicích přístrojů, hydrantů požárního vodovodu, popř. dalšími zařízeními či skutečnostmi, majícími vliv na zabezpečení požární ochrany,
  - 3.2. V případě začlenění předmětu nájmu podle míry požárního nebezpečí do kategorie se



zvýšeným požárním nebezpečím, umožní nahlížení do požární dokumentace zpracované Pronajímatelem k dalšímu zpracování požární dokumentace Nájemcem.

4. Bezpečnost technických zařízení:

2.1 Pronajímatel zajišťuje pravidelné revize a ostatní úkony na technických zařízeních v předmětu nájmu a doloží Nájemci platné zprávy o kontrolách, zkouškách a revizích (např. pevné rozvody elektřiny, hromosvody, plynová zařízení apod.),

2.2 Tato povinnost se nevztahuje na kontroly a revize elektrického zařízení, náradí a elektrických spotřebičů, které jsou majetkem Nájemce s tím, že tuto povinnost má Nájemce.

5. Bezpečnost a ochrana zdraví při práci:

5.1. Pravidla pro organizaci bezpečnosti a zdraví při práci jsou upravena zejména zákonem č. 262/2006 Sb., Zákoník práce (dále jen „ZP“) a zákonem č. 309/2006 Sb. - zákon, kterým se upravují další požadavky bezpečnosti a ochrany zdraví při práci v pracovněprávních vztazích a o zajištění bezpečnosti a ochrany zdraví při činnosti nebo poskytování služeb mimo pracovněprávní vztahy,

5.2. Smluvní strany jsou povinny se vzájemně písemně informovat o rizicích, která se týkají výkonu práce, a o přijatých opatřeních k ochraně před jejich působením. Informace budou předávány neprodleně po zjištění a vyhodnocení rizik,

5.3. Smluvní strany se dohodly, že osobou pověřenou ke koordinaci provádění opatření k ochraně bezpečnosti a zdraví zaměstnanců v souladu s § 101 odst. 3 ZP pro společné prostory v objektu uvedeném v Článku I odst. 1. této Smlouvy je Pronajímatel, který koordinuje provádění opatření k ochraně bezpečnosti a zdraví zaměstnanců a postupy k jejich zajištění.

6. Smluvní strany se dohodly, že na důvěrné informace (tj. všechny informace týkající se činnosti, postupu, strategických plánů a záměrů, know-how Nájemce) a osobní údaje zpracovávané Nájemcem a další informace vztahující se k činnosti Nájemce, o nichž se Pronajímatel z jakéhokoliv důvodu dozví, se vztahuje povinnost mlčenlivosti a ochrany těchto informací. Povinnost mlčenlivosti a ochrany podle této smlouvy se vztahuje na Pronajímatele i na všechny třetí osoby, které Pronajímatel přizve k jednání, nebo které se s důvěrnými informacemi, osobními údaji a dalšími informacemi jinak seznámí. Závazky týkající se povinnosti mlčenlivosti trvají i po skončení smluvního vztahu.

7. V případě porušení povinnosti mlčenlivosti nebo ochrany takových informací dle tohoto článku je Pronajímatel povinen uhradit Nájemci smluvní pokutu ve výši [REDAKCE] - Kč za každý jednotlivý případ porušení. Smluvní pokuta je splatná do 15 dní od doručení písemné výzvy Nájemci k úhradě. Zaplacením smluvní pokuty není dotčeno právo na náhradu škody v plné výši, přičemž za škodu se považuje i ušlý zisk včetně přiměřeného zadostiučinění pro případ poškození dobrého jména Nájemce.

8. Důvěrnými informacemi nejsou nebo přestávají být:

a) informace, které byly v době, kdy byly smluvní straně poskytnuty, veřejně známé,

- b) informace, které se stanou veřejně známými poté, co byly smluvní straně poskytnuty, s výjimkou případů, kdy se tyto informace stanou veřejně známými v důsledku porušení závazků smluvní strany podle této smlouvy,
  - c) informace, které byly smluvní straně prokazatelně známy před jejich poskytnutím,
  - d) informace, které je smluvní strana povinna sdělit oprávněným osobám na základě obecně závazných právních předpisů.
9. Pronajímatel umožní Nájemci, aby v prostorách podnájmu umístil vlastní dokumentaci k zabezpečení požadavků BOZP a PO.

### **Článek VIII**

#### **Ujednání o doručování písemností, kontakty smluvních stran**

1. Strany se dohodly, že pro doručování veškerých písemných zásilek souvisejících s nájemním vztahem dle této smlouvy platí následující ujednání.
2. Strany konstatují, že nevyplývá-li z textu smlouvy výslovně jinak, budou si mezi sebou písemné dokumenty doručovat primárně prostřednictvím datových schránek (dále jen „DS“), po dohodě smluvních stran je pak dále možné doručovat písemnosti osobně či doporučenou poštovní zásilkou. Strany se pro tento případ zavazují zajistit pravidelné přebírání pošty na svých doručovacích adresách.
3. Strany si budou doručovat písemnosti do DS a na doručovací adresu uvedené v záhlaví této smlouvy, pokud si písemně prokazatelným způsobem neoznámí ID DS či doručovací adresu jinou. Taková změna je účinná až okamžikem prokazatelného doručení písemného oznámení příslušné strany o změně ID DS či doručovací adresy do původní DS či na původní doručovací adresu, pokud v něm není stanoveno datum pozdější.
4. Jakékoliv sdělení či jiný dokument bude považován za doručení
  - a) doručením do DS druhé smluvní strany v souladu se zák. č. 300/2008 Sb., o elektronických úkonech a autorizované konverzi dokumentů, ve znění pozdějších předpisů,
  - b) pokud je doručováno osobně v okamžiku doručení, a to i když druhá strana odmítne sdělení či jiný dokument převzít,
  - c) pokud je doručováno doporučenou poštou, tři pracovní dny poté, co bylo poštovním úřadem vystaveno potvrzení o odeslání.
5. Strany určují následující kontaktní osoby pro účely běžné komunikace:
  - 5.1 na straně Pronajímatele:

Jméno, příjmení:

GSM:

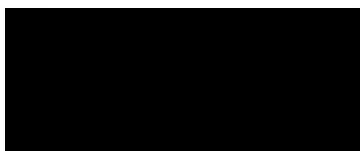
Email:

5.2 na straně Nájemce:

Jméno, příjmení:

GSM:

E-mail:



### **Článek IX Uveřejnění Smlouvy**

1. Smluvní strany jsou si plně vědomy zákonné povinnosti uveřejnit dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv) tuto Smlouvu včetně všech případných dohod, kterými se tato Smlouva doplňuje, mění, nahrazuje nebo ruší, a to prostřednictvím registru smluv. Uveřejněním Smlouvy dle tohoto odstavce se rozumí vložení elektronického anonymizovaného obrazu textového obsahu Smlouvy v otevřeném a strojově čitelném formátu a rovněž metadat podle § 5 odst. 5 zákona o registru smluv do registru smluv.
2. Smluvní strany se dohodly, že tuto Smlouvu zašle správci registru smluv k uveřejnění prostřednictvím registru smluv Nájemce. Notifikace o uveřejnění smlouvy bude zaslána Pronajímateli na e-mail pověřené osoby pronajímatele uvedený v odst. 5.1 čl. VIII této Smlouvy. Pronajímatel je povinen zkontrolovat, že tato Smlouva včetně všech příloh a metadat byla řádně v registru smluv uveřejněna. V případě, že Pronajímatel zjistí jakékoli nepřesnosti či nedostatky, je povinen neprodleně o nich písemně informovat Nájemce. Postup uvedený v tomto odstavci se smluvní strany zavazují dodržovat i v případě uzavření jakýchkoli dalších dohod, kterými se tato Smlouva bude případně doplňovat, měnit, nahrazovat.



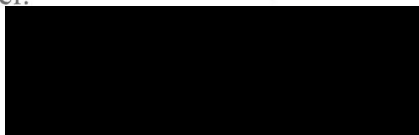
## Článek X Závěrečná ujednání

1. Pokud není v této smlouvě stanoveno jinak, řídí se vztahy mezi stranami příslušnými obecně závaznými právními předpisy, zejména zákonem č. 89/2012 Sb., NOZ.
2. Tuto smlouvu lze měnit a doplňovat pouze písemnými, vzestupně číslovanými, dodatky podepsanými oprávněnými zástupci obou stran.
3. Práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy přecházejí i na případné právní nástupce stran.
4. Tato Smlouva je vyhotovena ve třech stejnopisech, z nichž má každý po podpisu platnost originálu. Pronajímatel obdrží jeden stejnopis a Nájemce obdrží dva stejnopisy. Její nedílnou součástí jsou následující přílohy:  
Příloha č. 1: Dispoziční plánek
5. Strany si tuto smlouvu přečetly a s jejím obsahem souhlasí, což stvrzují svými podpisy.

V Horažďovicích dne: 23.2.2022

V Plzni dne: 28-02-2022

Pronajímatel:



Jednatel společnosti KAREŠ, spol. s r.o.

Nájemce:



ředitelka Regionální pobočky Plzeň,  
pobočky pro Jihočeský, Plzeňský  
a Karlovarský kraj, VZP ČR