

# SMLOUVA O NÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTOR

uzavřená dle občanského zákoníku a zákona č. 116/1990 Sb.  
o nájmu a podnájmu nebytových prostor

## Česká průmyslová zdravotní pojišťovna

sídlo: Ostrava - Vítkovice, Jeremenkova 11, PSČ 703 00

IČO: 47672234

jednající: JUDr. Petr Vaněk, Ph.D., generální ředitel

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě, oddíl AXIV,  
vložka 545

bankovní spojení: [REDAKCE]

*dále jen „pronajímatel“ popř. „ČPZP“*

a

## Pavel Chalupa

Obchodní název: CK SATELIT KLADNO

sídlo: 27362 Družec, Ve Štědrém 199

IČO: 64741036

fyzická osoba podnikající dle živnostenského zákona nezapsaná v obchodním rejstříku

bankovní spojení:

*dále jen „nájemce“*

*společně dále též „smluvní strany“*

## I.

### Předmět smlouvy

1. Pronajímatel je vlastníkem nemovitosti – budovy zapsané v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kladno na LV č. 13316 pro obec Kladno a katastrální území Kladno, a to:
  - budova č.p. 1951, část obce Kladno, způsob využití rodinný dům, na pozemku parc.č. 3292 (dále jen „budova“)
2. Předmětem nájmu jsou následující nebytové prostory ve stavu způsobilém k užívání, a které pronajímatel dává nájemci do nájmu:
  - **nebytové prostory o celkové výměře 27,54 m<sup>2</sup> umístěné v pravé části přízemí v budově specifikované v odst. 1. této smlouvy s tím, že přesné umístění prostor přenechaných k užívání je zaznačeno v plánu, který je přílohou této smlouvy.**  
(dále jen „předmět nájmu“)

## **II. Účel nájmu**

1. Pronajímané prostory budou nájemcem využívány jako prostory k výkonu podnikatelské činnosti nájemce, tj.:
  - činnost cestovních kanceláří
  - činnosti cestovních agentur
2. Nájemce je oprávněn užívat pronajaté prostory jen k účelu stanovenému touto smlouvou. Jiné činnosti, které by byly provozovány v uvedených prostorách, jsou bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele považovány za podstatné porušení smlouvy nájemcem. K ostatním účelům nebo v případě změny účelu užívání je povinen si nájemce vyžádat předchozí písemný souhlas pronajímatele.

## **III. Práva a povinnosti smluvních stran**

1. Nájemce je oprávněn provádět změny a stavební úpravy v pronajímaných prostorách jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele na své náklady. Pronajímatel souhlasí, aby nájemce upravil předmět nájmu k účelnému provozování podnikatelské činnosti uvedené v čl. II. odst. 1. této smlouvy. Konkrétní stavební opravy, případně úpravy nad rámec běžné údržby budou řešeny samostatným dodatkem k této smlouvě.
2. Nutné opravy pronajímaných prostor bránící řádnému užívání bude provádět na své náklady pronajímatel. Nájemce je povinen písemně oznámit pronajímateli bez zbytečného odkladu potřeby oprav, nejpozději však do 1 týdne od vzniku těchto potřeb. V případě porušení této povinnosti hradí nájemce škodu, která v důsledku toho vznikla, a to v případě, že nutnost a potřeby opravy mohly být nájemcem zjištěny i vizuálním pohledem.
3. Nájemce prohlašuje, že nebude po skončení nájmu uplatňovat na pronajímateli žádné finanční nároky za případné zvýšení hodnoty či technické zhodnocení předmětu nájmu.
4. Nájemce je povinen udržovat předmět nájmu v řádném technickém stavu a zajišťovat na své náklady běžnou údržbu a opravy (malování místností, chodeb, výměna podlahové krytiny, výměna a opravy osvětlovacích těles, elektroinstalace, apod.), provozovat svou činnost tak, aby tímto provozem nepřiměřeně neobtěžoval jiné nájemce, vlastníka objektu jakož i vlastníky okolních nemovitostí a další třetí osoby. Úklid předmětu nájmu provádí a zajišťuje na své náklady nájemce samostatně.
5. Nájemce je povinen umožnit přístup pracovníkům pronajímatele nebo jím zmocněným osobám do veškerých prostor předmětu nájmu za účelem zjištění, zda jsou užívány v souladu s touto smlouvou a zda nedochází ke škodám na majetku pronajímatele popř. k provedení oprav či údržby většího rozsahu či v mimořádných situacích v předem dohodnutých termínech s tím, že bude-li to vyžadovat povaha vážnosti situace (předcházení vážným škodám, poškození, havarijní stav majetku pronajímatele), odpadá pronajímateli povinnost předem nájemce upozornit, příp. dohodnout si termín provedení opravy. V případě, že nájemce neumožní pronajímateli přístup do pronajímaných prostor za účelem provedení oprav, hradí pronajímateli případnou škodu, která v důsledku toho

vznikne. Jakýkoliv zásah do pronajatých prostor bez vědomí nájemce musí být písemně zapsán s uvedením času, poruchy, zúčastněných osob atd. a ten pak předán nájemci.

6. V případě zaviněného poškození předmětu nájmu nájemcem je nájemce povinen hradit vzniklou škodu v plném rozsahu.
7. Nájemce se zavazuje dodržovat obecně platné předpisy pro bezpečnou a zdraví nezávadnou práci, hygienu práce, pracovního a životního prostředí. Nájemce je povinen provádět technické a revizní prohlídky příslušných zařízení v jeho majetku a nacházejících se v předmětu nájmu v daných termínech a takovým způsobem, jak mu to ukládají platné právní předpisy. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli provádění technických a revizních prohlídek a ročních inventur užívaných věcí v termínech určených pronajímatelem. V případě, že nájemce toto pronajímateli neumožní, hradí pronajímateli případnou škodu, která mu v důsledku toho vznikne.
8. Nájemce se zavazuje platit nájemné ve výši, způsobem a termínech stanovených touto smlouvou.
9. Nájemce je povinen po skončení nájmu vrátit majetek pronajímateli ve stavu, který odpovídá sjednanému způsobu užívání s přihlédnutím k běžnému opotřebení během nájmu. Případná úhrada vzniklé škody se řídí ust. § 683 občanského zákoníku.
10. Po skončení nájmu je nájemce povinen nahradit pronajímateli škody vzniklé v předmětu nájmu nebo na vybavení, které ke dni ukončení nájmu řádně neodstranil, a to včetně škod způsobených osobami se kterými přichází nájemce do kontaktu v prostorách předmětu nájmu při provozování své podnikatelské činnosti, jakož i škod spočívajících v opotřebení neodpovídajícímu době užívání.
11. Budova, ve které se předmět nájmu nachází, je pronajímatelem pojištěna. V případě, že dojde k pojistné události nezaviněné nájemcem v prostorách předmětu nájmu je dohodnuto, že nájemce škodu odstraní a přiměřené vynaložené náklady přeúčtuje pronajímateli. Ostatní druhy pojištění sjednává nájemce sám, popř. nese sám důsledky eventuálních škod na zařízeních.
12. Pronajímatel neodpovídá nájemci za škodu způsobenou odcizením nebo živelnými pohromami na věcech movitých, které si nájemce do pronajatých prostor umístí.
13. Nájemce je povinen přijmout taková organizační a technická opatření, která zajistí přiměřenou ochranu pronajatého majetku tak, aby nedocházelo ke škodám na něm.
14. Pronajímatel je povinen, v rámci svých možností, zajistit nájemci nerušený výkon jeho práv spojených s užíváním předmětu nájmu.
15. Nájemce není oprávněn umístit na budově pronajímatele vlastní firemní označení. Po dobu trvání této smlouvy je nájemce oprávněn na vlastní náklady umístit firemní označení na výlohu a vstupní dveře do předmětu nájmu.
16. Nájemce není oprávněn užívat jiné části budovy pronajímatele než je jím pronajatý předmět nájmu.

17. Nájemce není oprávněn dát předmět nájmu do podnájmu další osobě bez písemného souhlasu pronajímatele. Nájemce není oprávněn postoupit smlouvu nebo její část bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele
18. Pronajímatel nenese odpovědnost za nedodání či méně kvalitní dodání dodávek služeb a energií v případě, že je sám nezavinil, přičemž nedodání či méně kvalitní jejich dodání neopravňuje nájemce k jakékoliv slevě na nájemném ani nezakládá právo nájemce na odstoupení od této smlouvy nebo na výpověď této smlouvy.

#### **IV.**

#### **Doba nájmu a způsob jeho skončení**

1. Nájem se zřizuje na dobu neurčitou, a to od **1.8.2013**.
2. Nájem může být ukončen po oboustranné písemné dohodě.
3. Smlouvu může vypovědět kterákoliv ze smluvních stran, a to písemnou výpovědí doručenou druhé straně na adresu jejího sídla, popř. poslední známou adresu sdělenou protistranou. Výpovědní lhůta je tříměsíční a začíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně.
4. Pronajímatel může vypovědět nájemní smlouvu okamžitě v případě, že nájemce užívá prostor v rozporu s předmětem a účelem této smlouvy či je v prodlení s placením nájemného, případně ceny za služby poskytované v souvislosti s nájmem nebytových prostor dle této smlouvy, a to po dobu delší než 1 měsíc. Před výpovědí z tohoto důvodu upozorní pronajímatel nájemce písemně na prodlení s úhradou nájmu nebo služeb a vyzve jej k jejich úhradě. Pokud dlužná částka nebude připsána na účet pronajímatele do 7 dnů od doručení této výzvy, je pronajímatel oprávněn tuto smlouvu vypovědět a v tomto případě končí platnost této nájemní smlouvy okamžikem doručení písemné výpovědi nájemci.
5. Nájem skončí uplynutím výpovědní lhůty, případně uplynutím doby, na které se účastníci dohodnou nebo doručením výpovědi o okamžitém ukončení nájmu dle předchozího odstavce.
6. Nájem bude rovněž ukončen v případě nezpůsobilosti předmětu nájmu k účelu stanovenému v čl. II této smlouvy na základě písemného projevu obou smluvních stran.
7. Nájemce je povinen vyklidit předmět nájmu ke dni skončení nájmu a vyklizený předat pronajímateli. Pokud tak neučiní, je pronajímatel oprávněn účtovat nájemci úrok z prodlení ve výši 0,1% z celkové roční ceny nájmu za každý den prodlení. Tímto ustanovením nejsou dotčeny nároky pronajímatele na případnou náhradu škody.
8. Po dobu, kdy se nájemce zdržuje v prostorách předmětu nájmu po ukončení doby nájmu, je povinen hradit pronajímateli nájemné a úhradu služeb spojených s nájmem ve stejné výši jako by nájemní vztah trval i nadále.
9. Nájemce je povinen odhlásit svou provozovnu IČO: 1007095229 z budovy pronajímatele nejpozději do doby skončení nájmu. Pokud tak neučiní, má pronajímatel právo uplatnit

smluvní pokutu ve výši 1% denně z roční ceny nájmu a má též právo podat návrh na zrušení provozovny v budově příslušným orgánům.

## V.

### Výše nájmu a jeho splatnost

1. Roční nájemné nebytových prostor s účinností od 1.8.2013 je stanoveno dohodou smluvních stran ve výši Kč 1.950,- za 1m<sup>2</sup> podlahové plochy předmětu nájmu. Nájemné nebytových prostor je dle platných právních předpisů osvobozeno od DPH.
2. Roční nájemné nezahrnuje poplatky za energie a služby, tj. zejména za vodné a stočné, dodávku tepla, elektrické energie, odvoz odpadu nebo jiné samostatně měřené či rozpočítávané energie a služby dodávané k výlučnému užívání nájemci. Nájemce je povinen uhradit pronajímateli dodávky těchto energií a služeb v plném rozsahu a včas, a to za období doby nájmu. Tyto energie a služby budou pronajímatelem nájemci refakturovány (přeúčtovány) zpravidla čtvrtletně, pokud pronajímatel nerozhodne jinak, a to tak, že pronajímatel provede nájemci vždy vyúčtování těchto energií a služeb podle skutečné spotřeby (dle faktur dodavatele energií či služeb) a v případě nezměřitelných energií a služeb podle rozpočtu určujícího částku ve vztahu k velikosti předmětu nájmu, tj. za každý metr čtvereční předmětu nájmu, pokud nebude pronajímatelem stanoven jiný způsob rozpočtu či nebude dohodnuta paušální platba. Jakékoli opomenutí pronajímatele zahrnout do takového vyúčtování částky vynaložené nebo závazky vzniklé v příslušném kalendářním roce nebrání pronajímateli v tom, aby takovou částku nebo výši závazku zahrnul do vyúčtování za následující čtvrtletí či vyúčtoval nájemci samostatně.
3. Pronajímatel je oprávněn určit, že některé energie a služby, např. telefonní a datové spojení, budou dodávány nájemci přímo dodavatelem takových energií a služeb. V takovém případě vznikne právní vztah o dodávce přímo mezi nájemcem a dodavatelem a na takovou dodávku se nevztahuje povinnost nájemce ji hradit pronajímateli.
4. Pro vyčíslení částky k refakturaci (přeúčtování) bude použit následující postup:
  - a) Platby za spotřebovanou elektrickou energii budou hrazeny nájemcem podle skutečné spotřeby zjištěné z instalovaných odpočtových hodin pro danou část budovy, a to rozpočítáním podle plochy předmětu nájmu v poměru k celkové ploše pravé části přízemí budovy čp. 1951, tj. ploše 49,54 m<sup>2</sup>.
  - b) Platby za dodávku tepla budou řešeny pronajímatelem přeúčtováním příslušných částek nájemci dle skutečné spotřeby zjištěné z faktur dodavatelů. Výpočet částky za dodávku plynu se bude odvíjet od poměru celkové plochy budovy (2262,78m<sup>2</sup>) k výměře předmětu nájmu (27,54m<sup>2</sup>).
  - c) Platby za vodné a stočné budou řešeny pronajímatelem přeúčtováním příslušných částek nájemci dle skutečné spotřeby zjištěné z faktur dodavatelů. Výpočet částky za vodné a stočné bude proveden poměrem počtu pracovníků obou organizací, jejichž místem výkonu práce je objekt č.p. 1951 či předmět nájmu, který ke dni podpisu smlouvy činí 65:1.
  - d) Svoz směsného a tříděného komunálního odpadu je pro objekt č.p. 1951 zajištěn dvěma odpadovými nádobami. Výpočet částky za svoz odpadu, který zajišťuje pronajímatel, bude proveden poměrem počtu pracovníků obou organizací, jejichž místem výkonu práce je objekt č.p. 1951 či předmět nájmu, který ke dni podpisu smlouvy činí 65:1.

5. Nájemné nebytových prostor je splatné čtvrtletně předem, a to na základě daňového dokladu vystaveného vždy k prvnímu dni příslušného kalendářního čtvrtletí se splatností do 14 dnů od data vystavení na účet pronajímatele uvedený na daňovém dokladu v adekvátní čtvrtletní výši.
6. Na konci každého kalendářního roku se nájemné automaticky zvyšuje podle sazby úhrnu ročního indexu spotřebitelských cen za právě uplynulý kalendářní rok, jak je zveřejňován Českým statistickým úřadem. Při vyjádření míry inflace pomocí indexu spotřebitelských cen bude použita míra inflace vyjádřená přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen vyjadřující procentní změnu průměrné cenové hladiny za 12 posledních měsíců proti průměru 12 předchozích měsíců. Upravené nájemné pak nájemce uhradí pronajímateli stejným způsobem, jak je uvedeno v čl. V. odst. 6. této smlouvy. Úpravu nájemného písemně oznámí pronajímatel nájemci po zjištění výše a s platností od počátku příslušného roku. Případná deflace nájemné dohodnuté podle tohoto čl. V. nijak nemění.
7. Jakákoli platba podle této smlouvy se považuje za uhrazenou v okamžiku, kdy je připsána na bankovní účet pronajímatele.
8. V případě, že nájemné, případně cena za služby poskytované v souvislosti s pronájmem nebytových prostor dle této smlouvy, je uhrazeno nájemcem před provedením úpravy nájemného, příp. ceny za služby dle předchozích odstavců, je nájemce povinen uhradit rozdíl mezi dosavadním a upraveným nájemným, příp. cenou za služby do 14-ti dnů od provedení změny.
9. V případě prodlení nájemce s placením nájemného a služeb spojených s nájmem nebytových prostor dle této smlouvy se strany dohodly na úroku z prodlení ve výši 0,1 % z dlužné částky za každý den prodlení.

## **VI.**

### **Ostatní a závěrečná ustanovení**

1. V případě organizačních změn u pronajímatele i nájemce bude nástupnická organizace respektovat uzavřenou smlouvu.
2. Práva a povinnosti touto smlouvou neupravené se řídí českým právním řádem.
3. Nájemce prohlašuje, že je mu předmět nájmu a jeho technický stav znám, prohlédl si jej a shledal ho způsobilým ke smluvenému užívání a k účelu nájmu a přebírá jej ve stavu, v jakém se nachází. Nájemce využíval předmět nájmu na základě smlouvy o nájmu nebytových prostor již před podpisem této smlouvy, tzn. že předmět nájmu využívá bez přerušení.
4. Tato smlouva je vyhotovena ve 2 stejnopisech, z nichž každá smluvní strana obdrží po jednom vyhotovení.
5. Součástí této smlouvy je předávací protokol předmětu nájmu.

6. Tato smlouva vzniká podpisem smluvních stran a nabývá účinnosti dne 1.8.2013.
7. Smlouva může být upravována pouze oboustranně podepsanými písemnými dodatky.
8. Smluvní strany prohlašují a svými podpisy stvrzují, že si smlouvu před jejím podpisem přečetly, že byla uzavřena po vzájemném projednání, určitě, vážně a srozumitelně, nikoli v tísní ani za jinak nevýhodných podmínek.

V Kladně dne 31.7.2013.....

V Ostravě dne 29.7.2013.....

Nájemce:

Pronajímatel:

.....  


**Pavel Chalupa**



**JUDr. Petr Vaněk, Ph.D.**  
generální ředitel  
**České průmyslové zdravotní pojišťovny**



## Příloha ke smlouvě o nájmu nebytových prostor

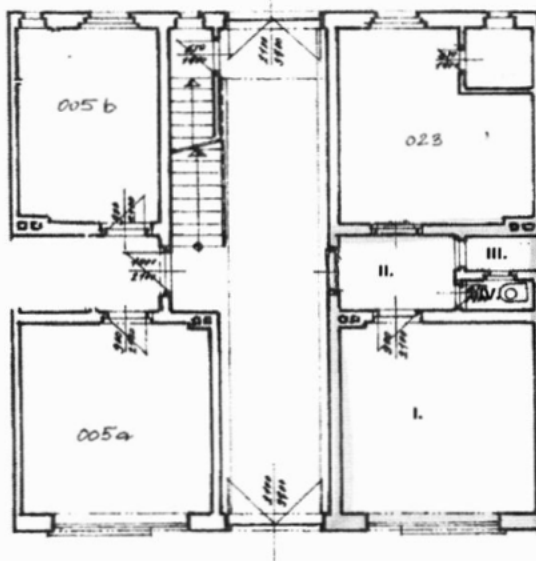
Půdorys budovy pronajímatele:



Vyznačení vstupu do předmětu nájmu:



Půdorys předmětu nájmu:



| Místnost | Popis    | Plocha (m <sup>2</sup> ) | Rozměry (m) |
|----------|----------|--------------------------|-------------|
| I.       | Kancelář | 20,02                    | 4,4 x 4,55  |
| II.      | Chodba   | 4,20                     | 2,1 x 2,0   |
| III.     | Kuchyňka | 1,71                     | 1,9 x 0,9   |
| IV.      | WC       | 1,61                     | 1,9 x 0,85  |

Měření plochy prostorů bylo provedeno zaměstnancem pronajímatele dne 11. 6.2013 za účasti zaměstnance nájemce.