

# Smlouva o nájmu prostor

## Klientské pracoviště OZP

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

### ATLANTICO Cheb, spol. s r.o.

se sídlem: Svobody 75/32, 350 02 Cheb

zastoupená: xxxxxxx – jednatel

IČ: 61171409

DIČ: CZ61171409

Zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Plzni v oddíle C, vložce 5439

(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 Cheb, č.p. 75, objektu občanské vybavenosti, která je součástí pozemku parcelní číslo st. 644, která se nachází na ulici Svobody, č. p. 32, v obci Cheb, v katastrálním území Cheb, zapsáno na listu vlastnictví č.4354 vedeném u Katastrálního úřadu pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Cheb (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 a úhrady za služby dle této smlouvy.
3. Celková výměra Prostor, které jsou předmětem nájmu, činí **26 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 za účelem provozování pobočky zdravotní pojišťovny.

## III. Práva a povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel je povinen odevzdat prostor nájemci ve stavu způsobilém ke smlouvanému 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 či neomezil nájemci každodenní výkon užívacích práv.
3. Pronajímatel je oprávněn vstoupit do Prostor za doprovodu nájemce zejména z důvodu nutnosti provedení nezbytného opatření bezpečnostního, stavebního či technického charakteru. Časové podmínky tohoto vstupu určuje nájemce tak, aby to odpovídalo provozním potřebám obou stran.
4. Pronajímatel je oprávněn vstoupit do Prostor i bez doprovodu nájemce v případech, 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 odpovídá za škody vzniklé nájemci v důsledku neexistence tohoto pojištění.
6. Pohledávky za Nájemcem vzniklé z této Smlouvy či jakákoliv práva či povinnosti z této Smlouvy je Pronajímatel oprávněn postoupit či převést pouze na základě předchozího písemného souhlasu Nájemce.

## IV. Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce je oprávněn venkovní i vnitřní části Prostor označit svým obchodním jménem, logem, identifikačním číslem apod. S velikostí označení a jeho umístěním pronajímatel souhlasí.
2. Nájemce má právo užívat i společné prostory nemovité věci, ve které se Prostory nacházejí, a to v rozsahu nezbytném pro řádný chod Prostor. Konkrétně se jedná především o: chodbu, WC
3. Nájemce se zavazuje užívat Prostory s péčí řádného hospodáře.
4. 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 povinnosti vznikne. Tím není dotčena povinnost nájemce zajistit na své náklady drobné opravy spojené s užíváním Prostor a jejich obvyklým udržováním.
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.
6. Nájemce si zajistí na vlastní náklady úklid Prostor.
7. Nájemce se zavazuje, že v období 2 měsíců před ukončením nájemního vztahu umožní, aby pronajímatel, nebo jím pověřené osoby mohly vstupovat do Prostor, za účelem prohlídky, po dohodě během obchodní doby nájemce, aniž tím nájemci omezí výkon užívacích práv. Termín prohlídky pronajímatel oznámí nájemci v dostatečném předstihu.
8. Nájemce není oprávněn provádět v Prostorách 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.
9. Nájemce je oprávněn užívat Prostory pouze k účelu dohodnutému v této smlouvě a pro svou vlastní potřebu.
10. Nájemce může přenechat Prostory nebo jejich část do podnájmu, jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.
11. 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.

## V. Nájemné a úhrada za služby

1. Nájemné za Prostory (dále jen „nájemné“) se počínaje červnem 2022 sjednává na částku 10.000,- Kč (slovy desettisícikorun českých) měsíčně. Nájem Prostor je osvobozen od DPH.
2. Spolu s nájemným se nájemce zavazuje počínaje červnem 2022 platit paušální platby spojené s užíváním předmětných nebytových prostor a to ve výši 3.476,- Kč (slovy: třítisícečtyřístasedmdesátšestkorunčeských) včetně DPH.  
V paušální platbě za služby je zahrnuto:
  - i. elektřina: 1573,- Kč včetně 21% DPH
  - ii. teplo: 770,- Kč včetně 10% DPH
  - iii. vodné, stočné a srážková voda: 770,- Kč včetně 10% DPH
  - iv. odvoz komunálního odpadu: 363,- Kč včetně 21% DPH
3. Nájemné a platba za služby spojené s užíváním prostor, jsou splatné vždy předem za každý měsíc, a to nejpozději do 15. dne příslušného měsíce, ve prospěch bankovního účtu č. 33105634/0600 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.
4. Pronajímatel a nájemce se dohodli, že podkladem pro placení nájemného a paušálních plateb spojených s užíváním předmětných nebytových prostor budou platební kalendáře, které budou současně plnit funkci daňového dokladu. Platební kalendář na období od začátku nájmu do 31. 12. 2022 tvoří **přílohu č. 2** této smlouvy. Platební kalendáře na další období bude pronajímatel nájemci vystavovat jednou ročně, vždy v prosinci příslušného roku. Platební kalendáře budou pronajímatelem zasílány na adresu nájemce uvedenou v záhlaví této smlouvy.
5. 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 z prodloužení.
6. Pronajímatel je oprávněn 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 platebního kalendáře 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.
7. V případě, že by hrozilo, že nájemce může ručit za pronajímatelem nezaplacenou daň z přidané hodnoty dle ust. § 109 zákona o dani z přidané hodnoty, v platném znění, je nájemce oprávněn uhradit část nájemného pronajímatele ve výši vyúčtované daně z přidané hodnoty na bankovní účet místně příslušného správce daně pronajímatele. Takový postup nájemce se v rozsahu částky poukázané na účet správce daně považuje za řádné a včasné uhrazení ceny plnění pronajímatelem.

## VI. Doba nájmu

Nájemní vztah se uzavírá na dobu neurčitou, a to od **1. 6. 2022**.

## VII. Skončení nájmu

1. Nájemní vztah může skončit:
  - a) Písemnou dohodou smluvních stran,
  - b) Výpovědí ze strany pronajímatele, zejména jestliže:
    - i. nájemce změnil v Prostorách předmět činnosti uvedený této smlouvě jako účel nájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, a neprovede nápravu ani po předchozím upozornění pronajímatele,
    - ii. nájemce opakovaně hrubě porušuje své povinnosti vůči pronajímateli,
    - iii. nájemce užívá Prostory v rozporu s touto smlouvou, a neprovede nápravu ani po předchozím upozornění pronajímatele,
    - iv. nájemce přenechá Prostory nebo jejich část do podnájmu bez souhlasu pronajímatele,

- v. nájemce ztratí způsobilost k provozování činnosti, uvedené v této smlouvě jako účel nájmu, pro který si Prostory pronajal.
  - c) Výpovědi 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) Výpovědi ze strany pronajímatele nebo nájemce bez uvedení důvodu.
2. Při výpovědi bez uvedení důvodu, nebo z důvodů 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 výpovědi 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 výpovědi 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 vyrovnají závazky z nájemního vztahu nejpozději do 30 dnů od jeho skončení.

### **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. V případě, že nájemce má v Prostorách zapsané své sídlo, je součástí uvedení do původního stavu i podání návrhu na změnu příslušného zápisu.

### **IX. Kontaktní osoby**

1. Pro usnadnění komunikace v otázkách této smlouvy určují strany tyto kontaktní osoby:
  - a) Kontaktní osoba pronajímatele:  
xxxxxxxxxxxxx, tel.: xxxxxx, email: xxxxxxxxxxxx
  - b) Kontaktní osoba nájemce:  
xxxxxxxxxxxxx, ředitelka pobočky Karlovy Vary, tel.: xxxxxxxxxxx, email: xxxxxxxxx
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 a za den doručení se považuje 10. den od odeslání. 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 je vyhotovena ve dvou stejnopisech, z nichž každá smluvní strana obdrží po jednom.
7. Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti **1. 6. 2022**.
8. O předání Prostor do užívání i zpět pronajímateli bude smluvními stranami vyhotoven předávací protokol.
9. Smluvní strany prohlašují, že si smlouvu řádně přečetly, jejímu obsahu rozumí a souhlasí s ním, na důkaz toho připojují své vlastnoruční podpisy.
10. Nedílnou součástí této smlouvy jsou následující přílohy:

Příloha č. 1 – situační plán

Příloha č. 2 – platební kalendář

V Chebu, dne:

V Praze, dne:

.....  
xxxxxxx  
jednatel

ATLANTICO Cheb spol. s r.o.

Pronajímatel

.....  
Ing. Radovan Kouřil  
generální ředitel

Oborová zdravotní pojišťovna  
zaměstnanců bank, pojišťoven a  
stavebnictví

Nájemce