



## SMLOUVA

o nájmu nebytových prostor, uzavřená v souladu s občanským zákoníkem a zákonem  
č. 116/1990 Sb. v platném znění

mezi

### **KRODOS SERVIS a.s.**

se sídlem: Kroměříž, Skopalíkova 2385, PSČ 767 17

jejímž jménem jednájí: Ing. Petr Lhotský, předseda představenstva, Ing. Radislav Rožánek,  
místopředseda představenstva a Stanislav Zámečník, člen představenstva

IČO: 26950545

DIČ: CZ26950545

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl B, vložka 4261

bankovní spojení: [REDACTED]

číslo účtu: [REDACTED]

(dále jen pronajímatel)

a

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

se sídlem v Praze 3, Orlická 4/2020, PSČ 130 00

IČ 41197518

zastoupená Ing. Alešem Zbožínkem, MBA, ředitelem Regionální pobočky Ostrava, pobočky  
pro Moravskoslezský, Olomoucký a Zlínský kraj

DIČ: CZ41197518

bankovní spojení: [REDACTED]

číslo účtu: [REDACTED]

doručovací adresa: VZP ČR, RP Ostrava, Sokolská tř.1/267, 702 00 Ostrava

(dále jen nájemce)

## I.

### Úvodní ustanovení

Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem nemovitosti, tj. budovy č.p. 841 na  
parcele č. 3210/1 v obci Vsetín, na ulici Smetanova, zapsané na LV č. 4696 pro k.ú. 786764  
Vsetín u Katastrálního úřadu pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Vsetín (dále jen  
„nemovitost“).

## II.

### Předmět a účel nájmu

1. Pronajímatel přenechává nájemci ve výše uvedené nemovitosti do nájmu nebytové  
prostory – kancelářské prostory o celkové výměře 606,16 m<sup>2</sup> a ostatní prostory o  
celkové výměře 346,86 m<sup>2</sup> vymezené v příloze č. 1 této smlouvy, která je její nedílnou  
součástí. Nájemce má právo užívat i společné prostory ve výše uvedené nemovitosti  
v rozsahu nezbytném pro řádný chod pronajatých nebytových prostor (hlavní vstup,  
chodby, schodiště, výtahy a veřejné WC v 1. NP). Přesná specifikace předmětu nájmu

je uvedena v příloze č. 1 této smlouvy, která je její nedílnou součástí. Součástí pronájmu je i vyhrazené 1 parkovací místo, které bude pronajímatelem řádně označené.

2. Předmět nájmu se pronajímá za účelem provozování clientského pracoviště nájemce a ke všem činnostem, které sjednaný účel podporují nebo s ním souvisí. Nájemce není oprávněn bez písemného souhlasu pronajímatele užívat nebytové prostory jiným než sjednaným způsobem.
3. Nájemce prohlašuje, že se seznámil se stavem předmětu nájmu a přijímá jej do nájmu jako vhodný pro účely popsané v této smlouvě.

### III.

#### Nájemné a způsob jeho úhrady

1. Výše nájemného za předmět nájmu byla stanovena dohodou smluvních stran podle zák. č. 526/1990 Sb., o cenách, ve znění pozdějších předpisů, a činí:

- kancelářské prostory 2 000,- Kč/m<sup>2</sup>/rok bez DPH
- ostatní prostory 1 500,- Kč/m<sup>2</sup>/rok bez DPH

Cena za pronájem tedy činí u:

- kancelářských prostor 606,16 m<sup>2</sup> x 2 000,- Kč = 1 212 320,- Kč ročně
- ostatních prostor 346,86 m<sup>2</sup> x 1 500,- Kč = 520 290,- Kč ročně

**Cena za pronájem prostor CELKEM**

**1 732 610,- Kč ročně**

K této částce nebude účtováno DPH.

2. Nájemné je splatné měsíčně na základě faktury vystavené pronajímatelem vždy k poslednímu dni kalendářního měsíce, za který se nájemné platí (datum zdanitelného plnění). Splatnost faktury bude 30 dnů ode dne jejího doručení na doručovací adresu nájemce uvedenou v záhlaví této smlouvy.
3. Nájemce bude úhradu nájemného poukazovat na účet pronajímatele u Komerční banky a.s., č.ú. 701691/0100, variabilní symbol bude číslo faktury.
4. Pronajímatel si vyhrazuje právo po dvou letech trvání nájemního vztahu jednat o možnosti zvýšení nájemného s ohledem na míru inflace udávanou Českým statistickým úřadem.

### IV.

#### Služby spojené s pronájmem a jejich úhrada

1. Náklady na el. energii, dodávku tepla, vodné a stočné (dále jen „služby“) budou nájemci fakturovány zálohově měsíčně včetně DPH k poslednímu dni kalendářního měsíce, za který se platí (datum zdanitelného plnění). Výše těchto záloh bude vycházet ze skutečné spotřeby jednotlivých služeb v uplynulém fakturačním období a bude tvořit procentní podíl z celkové spotřeby ve výše uvedené nemovitosti, vypočítaný dle velikosti užívaných prostor nájemcem (kanceláře, ostatní prostory, podíl na

společných prostorech). Měsíční výše záloh za jednotlivé služby je uvedena v příloze č. 4 této smlouvy, která je její nedílnou součástí. Splatnost faktury bude 30 dnů ode dne jejího doručení na doručovací adresu nájemce uvedenou v záhlaví této smlouvy.

2. Skutečné náklady za služby zjištěné z měřidel instalovaných v předmětu pronájmu budou pronajímatelem vyúčtovány nájemci do 3 měsíců po skončení zúčtovacího období jednotlivých dodavatelů služeb. Z vyúčtování zaslaného nájemci bude zřejmý způsob výpočtu přeplatku/nedoplatku za jednotlivé služby při zohlednění záloh zaplacených nájemcem. Na vyžádání je pronajímatel povinen nájemci předložit k nahlédnutí vyúčtování služeb od jednotlivých dodavatelů.
3. Smluvní strany jsou povinny vypořádat případný nedoplatek nebo přeplatek nejpozději do 30 kalendářních dnů od doručení vyúčtování nájemci.
4. Úhrady za další služby nutné k provozování své činnosti bude nájemce hradit přímo dodavatelům těchto služeb (např. odvoz odpadu apod.).

## V.

### Práva a povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel je povinen předat nájemci předmětné nebytové prostory v řádném stavu, tj. ve stavu způsobilém ke smluvenému užívání a v tomto stavu je povinen je vlastním nákladem udržovat.
2. Pronajímatel je povinen zajistit řádné plnění služeb, jejichž poskytování je s užíváním nebytového prostoru spojeno a umožnit nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s nájmem.
3. Pronajímatel je povinen s dostatečným předstihem (vyjma havarijních případů) upozornit nájemce na provádění oprav v předmětu nájmu.
4. Pronajímatel je povinen umožnit zaměstnancům nájemce, jeho obchodním partnerům a klientům vstup do nemovitosti, ve které se nachází předmět nájmu v pracovní dny od 6:00 hodin do 19:00 hodin. V případě mimořádných situací bude vstup do budovy umožněn určeným zaměstnancům nájemce i mimo uvedenou dobu.
5. Pronajímatel se zavazuje pojištit nemovitost proti požárním a živelným událostem a hradit toto pojištění po celou dobu trvání této smlouvy.
6. Pronajímatel se zavazuje zajistit běžnou údržbu a úklid společných prostor a průběžně zajišťovat i opravy většího rozsahu na předmětu pronájmu nad rámec běžné údržby.
7. Pronajímatel se zavazuje provádět na své náklady úklid sněhu, aby byl zajištěn řádný a bezproblémový vstup do objektu, ve kterém se nachází předmět nájmu.
8. Pronajímatel odpovídá za vyproštění osob uvízlých ve výtahu umístěném v budově specifikované v čl. I. této smlouvy.
9. Pronajímatel umožní nájemci bezplatně využívat strukturovanou kabeláž (počítačové rozvody), která je v pronajatých prostorách instalována.
10. Pronajímatel dává nájemci souhlas k provozování vlastního kamerového systému, který nájemce udržuje na svoje náklady.
11. Pronajímatel dává nájemci souhlas v pronajatých prostorách instalovat a provozovat vlastní elektronické zabezpečovací zařízení (EZS), vlastní prostupový systém (ACS), vlastní docházkový systém (EDS) a vlastní vyvolávací systém (VS).
12. Pronajímatel dává nájemci souhlas, aby v budově specifikované v čl. I. této smlouvy bylo pro potřeby nájemce vybudováno samostatné vnitřní telekomunikační vedení pro účely datových přenosů a umožní pracovníkům poskytovatele telekomunikačních

služeb nebo jím pověřeným subdodavatelům, aby pro potřeby nájemce ve vnitřních prostorách budovy toto samostatné telekomunikační vedení vybudovali. V případě potřeby umožní umístění telekomunikační technologie poskytovatele na vnějším plášti této nemovitosti, přičemž i k tomuto postupu pronajímatel uděluje souhlas.

13. Pronajímatel umožní nájemci na základě jeho písemné žádosti využívat vstupní halu budovy specifikované v čl. I. této smlouvy pro své příležitostné akce. Bližší podmínky budou dohodnuty smluvními stranami pro každou jednotlivou akci.

## VI.

### Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce je oprávněn předmět nájmu řádně užívat v souladu s platnými právními předpisy, touto smlouvou, dohodnutým účelem a svým předmětem činnosti po celé smluvní období.
2. Nájemce se zavazuje provádět svým jménem a na vlastní náklady pravidelný úklid, běžnou údržbu a drobné opravy pronajatých prostor (s výjimkou prostor společných) v rozsahu stanoveném analogicky jako pro nájemce bytů nařízením vlády č. 258/1995 Sb., ve znění pozdějších předpisů, kterým se provádějí některá ustanovení občanského zákoníku. Za drobnou opravu se považuje oprava s maximální výší nákladu 3 000,- Kč za jednotlivý případ.
3. Veškeré změny a úpravy stavebního charakteru může nájemce provádět pouze na základě předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
4. Nájemce je povinen oznámit pronajímateli bez zbytečného odkladu potřebu oprav pronajatých nebytových prostor s výjimkou případů spadajících do běžné údržby a do drobných oprav prováděných nájemcem na vlastní náklady dle bodu 2. tohoto článku, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti pronajímateli vznikla.
5. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli na jeho požádání nezbytný přístup do pronajímaných prostor za účelem opravy, revize či kontroly. Pokud by se jednalo o údržbu nebo opravy, které by nadměrně narušovaly podmínky užívání předmětu nájmu, pak se tyto práce a opravy, vyjma havarijních případů, provedou v době určené po vzájemné dohodě účastníků této smlouvy.
6. Nájemce je povinen dodržovat v pronajatých prostorách veškeré povinnosti plynoucí z předpisů týkajících se bezpečnosti a ochrany zdraví při práci, požární ochrany a hygienických předpisů, se kterými jej pronajímatel prokazatelně seznámil před podpisem této smlouvy.
7. Nájemce je oprávněn přenechat předmět nájmu, případně jeho část do podnájmu třetím osobám jen v případě, že k tomu obdrží předchozí písemný souhlas pronajímatele.
8. Nájemce odpovídá pronajímateli za škody způsobené vlastní nedbalostí, špatnou údržbou nebo neodborným zacházením v pronajatých nebytových prostorech, na zařízení a na ostatním vybavení nalézajícím se v pronajatém prostoru.
9. Nájemce je oprávněn používat v pronajatých prostorách své vlastní vybavení. Pronajímatel neodpovídá za odcizení jakéhokoli majetku nájemce umístěného v předmětu nájmu, ani za jiné škody, které by nájemci, jeho zaměstnancům nebo obchodním partnerům vznikly v souvislosti s užíváním předmětu nájmu, s výjimkou případů zaviněných pronajímatelem.

## VII.

### Doba platnosti smlouvy a způsoby ukončení nájmu

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu neurčitou, s účinností od 16.9.2013.
2. Pronajímatel a nájemce se dohodli, že v případě potřeby nájemce redukovat pronajaté plochy, bude toto řešeno formou dodatku ve smyslu čl. VIII. odst. 3 této smlouvy. Pokud nebude pronajímatel s uzavřením dodatku souhlasit, má nájemce právo od smlouvy odstoupit.
3. Nájem skončí dohodou smluvních stran či písemnou výpovědí bez uvedení důvodu.
4. Výpovědní lhůta činí 6 měsíců a počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena druhé smluvní straně.
5. Po ukončení nájemního vztahu z jakéhokoliv důvodu, předá nájemce pronajímateli vyklizené nebytové prostory ve stavu, v jakém je převzal, s ohledem na běžné opotřebení.

## VIII.

### Ostatní ujednání

1. Právní vztahy touto smlouvou neupravené se řídí příslušnými ustanoveními zákona č. 116/1990 Sb. v platném znění a dalšími obecně závaznými právními předpisy.
2. Tato smlouva je vyhotovena ve čtyřech rovnocenných stejnopisech, z nichž každá smluvní strana obdrží po dvou.
3. Tato smlouva může být měněna pouze formou písemných, vzestupně číslovaných dodatků podepsaných oběma smluvními stranami.
4. Kontaktní osobou pronajímatele v provozních záležitostech:  
[REDAKCE]
- Kontaktní osobou nájemce v provozních záležitostech:  
[REDAKCE]
5. Smluvní strany shodně prohlašují, že tuto smlouvu uzavírají svobodně a vážně, určité a srozumitelně podle jejich pravé a svobodné vůle, nikoliv v tísní ani za nápadně nevýhodných podmínek, tuto si přečetly a s jejím obsahem bez výhrad souhlasí, na důkaz čehož připojují své podpisy.

V Ostravě dne: 16.9.2013

Nájemce:

Všeobecná zdravotní pojišťovna  
České republiky



.....  
Ing. Aleš Zbožínek, MBA  
ředitel Regionální pobočky Ostrava,  
pobočky pro Moravskoslezský,  
Olomoucký a Zlínský kraj




Ve Vsetíně dne: 16.9.2013

Pronajímatel:


KRODOS SERVIS a.s.



.....  
Ing. Petr Lhotský  
předseda představenstva



.....  
Ing. Radislav Rožánek  
místopředseda představenstva



.....  
Stanislav Zámečník  
člen představenstva

Přílohy: Příloha č. 1 Přehled ploch, označení NP, č. místností – Obsazenost  
Příloha č. 2 Výpis z katastru nemovitostí  
Příloha č. 3 Výpis z Obchodního rejstříku  
Příloha č. 4 Rozpis záloh za služby

## Příloha č. 1

### PŘEHLED PLOCH - Obsazenost

VZP ČR, Smetanova 841, 755 01 Vsetín

místnost č.	Ozn. Ve výkrese	NP	popis místnosti	povrch	Výměra	Kanceláře	Jednací plochy a haly	Sklady spisovny technika	Sociálky	Ostatní	Poznámka
přepážky	36	1NP	hala	koberec	47,80	47,80					Do nájmu
	36	1NP	hala	dlažba	47,80		47,80				Do nájmu
	26	1NP	sklad	dlažba	12,00			12,00			Do nájmu
	37	1NP	předsíň	koberec	4,50				4,50		Do nájmu
	39	1NP	předsíň WC	dlažba	1,20				1,20		Do nájmu
	40	1NP	WC	dlažba	1,62				1,62		Do nájmu
	38	1NP	šatna	PVC	3,70				3,70		Do nájmu
	41	1NP	kuchyňka	PVC	7,20				7,20		Do nájmu
	42	1NP	kancelář	koberec	7,25	7,25					Do nájmu
technické	93	1NP	Garáž	beton	43,68					43,68	Do nájmu
	87	1NP	Výměnník - technická skla	beton	12,89					12,89	Do nájmu
Námi obsazené prostory celkem 1.NP					189,64	55,05	47,80	12,00	18,22	56,57	
101	218	2NP	kancelář	koberec	16,53	16,53					Do nájmu
	B299	2NP	chodba	dlažba	2,07				2,07		Do nájmu
	300	2NP	WC	dlažba	1,53				1,53		Do nájmu
102	219	2NP	kancelář	koberec	18,27	18,27					Do nájmu
103	220	2NP	kancelář	koberec	17,05	17,05					Do nájmu
104	221	2NP	kancelář	koberec	16,32	16,32					Do nájmu
105	223	2NP	kancelář	koberec	16,53	16,53					Do nájmu
106	225	2NP	kancelář	koberec	17,76	17,76					Do nájmu
107	227	2NP	kancelář	koberec	14,39	14,39					Do nájmu
108	229	2NP	kancelář	koberec	14,22	14,22					Do nájmu
109	243	2NP	kancelář	koberec	17,76	17,76					Do nájmu
110	244	2NP	kancelář	koberec	16,53	16,53					Do nájmu
111	245	2NP	kancelář	koberec	15,85	15,85					Do nájmu
112	246	2NP	kancelář	koberec	56,65		56,65				Do nájmu
113	250	2NP	sklad	PVC	12,32			12,32			Do nájmu
114	253	2NP	kancelář	koberec	42,46	42,46					Do nájmu
115	254	2NP	spisovna	koberec	21,83	21,83					Do nájmu
116	255	2NP	kancelář	koberec	22,55	22,55					Do nájmu
117	256	2NP	sklad	koberec	22,55			22,55			Do nájmu
118	257	2NP	kancelář	koberec	22,55	22,55					Do nájmu
119	299	2NP	kancelář	koberec	20,91	20,91					Do nájmu
120	298a	2NP	tiskárna	PVC	6,88			6,88			Do nájmu
120A	298	2NP	server	PVC	11,82			11,82			Do nájmu
121	297	2NP	kancelář	koberec	29,98	29,98					Do nájmu
121A	296	2NP	sklad	PVC	4,89			4,89			Do nájmu
122	241	2NP	kuchyňka	dlažba	6,26				6,26		Do nájmu
122A	242	2NP	denni místnost + kopírka	koberec	9,57			9,57			Do nájmu
123	237	2NP	WC M	dlažba	4,05				4,05		Do nájmu
	239	2NP	wc	dlažba	1,02				1,02		Do nájmu
	240	2NP	wc	dlažba	1,02				1,02		Do nájmu
	238	2NP	pisovny	dlažba	6,31				6,31		Do nájmu
125	231	2NP	WC Z	dlažba	4,05				4,05		Do nájmu
	233	2NP	wc	dlažba	1,02				1,02		Do nájmu
	234	2NP	wc	dlažba	1,02				1,02		Do nájmu
	235	2NP	wc - inv.	dlažba	1,62				1,62		Do nájmu
	232	2NP	chodba	dlažba	4,55				4,55		Do nájmu
126	228	2NP	kancelář	koberec	14,82	14,82					Do nájmu
127	226	2NP	kancelář	koberec	14,43	14,43					Do nájmu
128	224	2NP	kancelář	koberec	18,32	18,32					Do nájmu
Námi obsazené prostory celkem 2.NP					548,26	389,06	56,65	68,03	34,52		
202	317	3NP	spisovna	kob.+dlažba	70,68			70,68			Do nájmu
212	335	3NP	sklad	PVC	11,79			11,79			Do nájmu
214	338	3NP	kancelář	koberec+PVC	35,05			35,05			Do nájmu
215	339	3NP	spisovna	PVC	97,60			97,60			Do nájmu
Námi obsazené prostory celkem 3.NP					215,12			215,12			
<b>CELKEM</b>					<b>953,02</b>	<b>444,11</b>	<b>104,45</b>	<b>295,15</b>	<b>52,74</b>	<b>56,57</b>	

	kancelářská plocha:	606,16
	Ostatní plocha:	346,86
	Celkem:	953,02

## Příloha č. 4 ke smlouvě o nájmu nebytových prostor

### Rozpis nákladových položek – služby související s nájemním vztahem

Výše těchto záloh vychází ze skutečně spotřeby jednotlivých služeb v uplynulém fakturačním období.

	<b>Měsíc</b>	<b>Rok</b>
• Vodné	1 040,- Kč	12 480,- Kč
• Stočné, sráž.voda	1 740,- Kč	20 880,- Kč
• El. energie	6 600,- Kč	79 200,- Kč
• Teplo	21 150,- Kč	253 800,- Kč
• <b>Celkem s DPH</b>	<b>30 530,- Kč</b>	<b>366 360,- Kč</b>

**Měsíční výše záloh za služby .....30 530,- Kč s DPH**

Ve Vsetíně dne 16.9.2013