

# Smlouva o nájmu prostoru sloužícího podnikání č. 2300091

Ev.č. RP: 3/2023/NB

kterou níže uvedeného dne, měsíce a roku  
podle § 2302 a násl. zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále OZ),  
(dále jen „smlouva“), uzavřely

smluvní strany:

## **Všeobecná zdravotní pojišťovna České republiky**

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

zřízená zákonem č. 551/1991 Sb., o Všeobecné zdravotní pojišťovně České republiky, není zapsaná v obchodním rejstříku;

zastoupená Ing. Zdeňkem Kabátkem, ředitelem VZP ČR;

k podpisu smlouvy je pověřen Ing. Pavel Doležal, ředitel ekonomického odboru Regionální pobočky Praha, pobočky pro Hl. město Prahu a Středočeský kraj;

korespondenční adresa: VZP ČR, RP Praha, Na Perštýně 359/6, 110 01 Praha 1;

IČO: 41197518; DIČ: CZ41197518;

bankovní spojení: ČNB, č.ú. 1117005221/0710

(dále jen: „Pronajímatel“) na straně jedné

a

## **Axxel investment s.r.o.**

se sídlem: Vančurova 2904, 390 01 Tábor;

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Českých Budějovicích pod sp. zn. C 17724;

zastoupená Karlem Zemanem, jednatelem;

korespondenční adresa: Vančurova 2904, Tábor, 390 01;

IČO: 27894622; DIČ: CZ27894622;

bankovní spojení: Raiffeisenbank a.s., č.ú. 8028167028/5500

(dále jen: „Nájemce“) na straně druhé

## **I. Předmět nájmu**

1. Pronajímatel je vlastníkem budovy na adrese Komenského ulice 835, 288 02 Nymburk, stojící na pozemku parcelní č. 939 o výměře 567 m<sup>2</sup>, zastavěná plocha a nádvoří, v katastrálním území Nymburk, obec Nymburk, zapsané na listu vlastnictví č. 1873 vedeném u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Nymburk (dále též jen „nemovitost“ či „objekt“).
2. Pronajímatel přenechává Nájemci ve výše uvedené nemovitosti do nájmu nebytové prostory ve 3. nadzemním podlaží o celkové výměře 49,03 m<sup>2</sup>, z toho činí 10,23 m<sup>2</sup> plocha podílu společných prostor. Pronajímatelem jsou Nájemci takto pronajaty níže, v odstavci 3. tohoto čl. specifikované místnosti, bez vybavení movitými věcmi. Pronajímané prostory, s výjimkou vstupních a společných prostor, tvoří samostatnou nájemní jednotku s možností užívání pouze Nájemcem, od ostatních prostor v objektu oddělených uzamykatelnými dveřmi. Členění nebytových prostor a jejich půdorys je obsažen v grafickém zobrazení, které je Přílohou č. 1 této smlouvy.
3. Specifikace nebytových prostor:

Číslo místnosti	typ místnosti	plocha m <sup>2</sup>
3.06	Kancelář	24,80
3.07	Kancelář	14,00
podíl společných prostor		10,23

celkem		49,03
--------	--	-------

(dále jen „předmět nájmu“).

- Nájemce prohlašuje, že se seznámil se stavem předmětu nájmu a že jej shledal ke dni uzavření této smlouvy způsobilým ke smluvenému účelu nájmu dle čl. II. této smlouvy. Nájemce je oprávněn užívat i společné prostory budovy v rozsahu nezbytném pro řádné užívání předmětu nájmu dle účelu nájmu.
- Podrobný popis předmětu nájmu a jeho stav ke dni předání Nájemci je uveden v písemném předávacím protokolu, podepsaném oběma stranami.

## **Článek II. Účel nájmu**

- Nájemce bude předmět nájmu užívat jako kancelář pro telemarketingové a administrativní služby.

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

- Nájem je sjednán na dobu neurčitou od 1. 4. 2023.
- Kterákoli smluvní strana může smlouvu vypovědět bez uvedení důvodu. Výpovědní doba činí 3 měsíce a počíná běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po kalendářním měsíci, ve kterém byla druhé smluvní straně doručena výpověď. Smlouvu lze též kdykoliv ukončit dohodou smluvních stran. Výpověď i dohoda musí být písemná.
- Smlouvu lze ukončit též písemnou výpovědí s jednoměsíční výpovědní dobou, a to z důvodů uvedených v odstavcích 4 a 5 tohoto čl. této smlouvy. Důvod výpovědi musí být ve výpovědi uveden (pod sankcí neplatnosti). Výpovědní doba počíná běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po kalendářním měsíci, ve kterém byla druhé smluvní straně doručena výpověď.
- Pronajímatel má právo písemně vypovědět tuto smlouvu:
  - má-li být budova, v níž se předmět nájmu nachází, odstraněna, anebo přestavována tak, že to brání dalšímu užívání předmětu nájmu, a Pronajímatel to při uzavření smlouvy nemusel ani nemohl předvídat,
  - porušuje-li Nájemce hrubě své povinnosti vůči Pronajímateli, zejména tím, že přestože jej Pronajímatel vyzval k nápravě:
    - chová se Nájemce v rozporu s ustanovením § 2305 OZ, nebo
    - je po dobu delší než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného nebo zboží a služeb spojených s užíváním předmětu nájmu, nebo
    - Nájemce užívá předmět nájmu v rozporu s touto smlouvou, nebo
    - Nájemce neprovádí řádně údržbu předmětu nájmu sjednanou v této smlouvě, nebo
    - Nájemce nebo osoby, které s ním užívají předmět nájmu, hrubě porušují klid nebo pořádek v předmětu nájmu anebo v navazujících prostorách domu, nebo
    - Nájemce bez předchozího písemně uděleného souhlasu Pronajímatele zřídí třetí osobě užívací právo k předmětu nájmu.
- Nájemce může písemně vypovědět tuto smlouvu, jestliže:
  - ztratí způsobilost k činnosti, k jejímuž výkonu je předmět nájmu určen, nebo
  - předmět nájmu přestane být z objektivních důvodů způsobilý k výkonu činnosti, ke které je určený, a Pronajímatel nezajistí Nájemci odpovídající náhradní prostor, nebo
  - Pronajímatel hrubě porušuje své povinnosti vůči Nájemci (např. neodůvodněné přerušení dodávek elektrické energie, tepla, vody).
- Obě smluvní strany mají též právo smlouvu vypovědět podle § 1999 OZ.

7. Nájemní smlouva může zaniknout oznámením Pronajímatele o uskutečněném prodeji objektu, pokud nájemní práva a povinnosti ze smlouvy nepřevzme nový majitel objektu. Dnem zániku je v takovém případě den účinnosti kupní smlouvy.

#### Článek IV.

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

1. Nájemné se sjednává dohodou a činí 1.800 Kč za 1 m<sup>2</sup> podlahové plochy předmětu nájmu ročně, to je po zaokrouhlení celkem 88.254 Kč za rok (slovy: osmdesát osm tisíc dvě stě padesát čtyři korun českých). Ke sjednanému nájemnému nebude Nájemci účtována daň z přidané hodnoty. Smluvní strany se dohodly, že nájemné bude hrazeno na základě splátkového kalendáře (Příloha č. 2) měsíčně, vždy platbou ve výši jedné dvanáctiny ročního nájemného, to je 7.354,50 Kč (slovy: sedm tisíc tři sta padesát čtyři korun českých a padesát haléřů). V případě nájemného za neúplný kalendářní měsíc trvání nájmu bude proveden jeho přepočítání dle podílu počtu kalendářních dnů trvání nájmu v příslušném měsíci.
2. Nad rámec nájemného hradí Nájemce v souvislosti s užíváním předmětu nájmu cenu interně a externě poskytovaného zboží a služeb, a sice v poměrné výši z celkových nákladů nezbytných pro řádné užívání objektu, vůči plochám prostor užívaných Nájemcem v objektu:
  - teplo (dle spotřeby plynu pro vytápění)
  - technická správa objektu (revize, údržba, opravy objektu funkčně související s předmětem nájmu)
  - vodné – stočné
  - poplatek za srážkovou vodu
  - náklady na odvoz a uložení komunálního odpadu
  - elektrická energie
  - úklid společných prostor
  - provoz elektronického zabezpečení prostor (EZS)
3. Náklady za telekomunikační služby užívané Nájemcem v předmětu nájmu hradí Nájemce na základě vlastních smluv uzavřených přímo s jejich dodavateli. Úklid předmětu nájmu, mimo společných prostor, je taktéž hrazen a zajišťován Nájemcem, stejně jako další, Nájemcem případně sjednané služby.
4. Rozpis plateb nájemného je uveden ve splátkovém kalendáři, který je Přílohou č. 2 této smlouvy.
5. Nájemné je splatné měsíčně předem, a to do 20. dne kalendářního měsíce předcházejícího měsíci, na který připadá platba, bezhotovostním převodem na účet Pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy, přičemž za den úhrady je považován den, kdy je příslušná částka připsána na účet Pronajímatele. Úhradu nájemného za měsíc duben 2023 provede Nájemce spolu s platbou nájemného na měsíc květen 2023.
6. Skutečné náklady za ceny zboží a služeb s nájmem související a uvedené v odst. 2 tohoto čl. této smlouvy budou Pronajímatelem vyúčtovány Nájemci vždy za kalendářní čtvrtletí, do 30ti dnů ode dne obdržení poslední z faktur od jednotlivých externích dodavatelů zboží, služeb a energií, popř. v intervalu fakturace příslušného dodavatele. Splatnost faktury Pronajímatele je do 30ti dnů ode dne jejího obdržení Nájemcem.
7. V případě ukončení účinnosti této smlouvy v průběhu kalendářního čtvrtletí může být vyúčtování, jak je uvedeno výše, provedeno, dle volby Pronajímatele, dříve než ve výše stanoveném termínu.
8. V případě změn v účetních postupech souvisejících s platbami služeb k nájmu si Pronajímatel zavedením jejich zálohování vyhrazuje právo požadovat po Nájemci na úhradu poskytovaných služeb a zboží souvisejících s nájmem dle odst. 2 tohoto čl. této smlouvy hrazení záloh. Za tímto účelem Pronajímatel zpracuje a Nájemci předá nový splátkový kalendář obsahující předpis

veškerých plateb, včetně termínů plateb apod., kterým nahradí dosavadní platnou přílohu č. 2. V takovém případě se skutečná výše úhrady za služby zúčtuje za jednotlivé druhy služeb nejdéle za kalendářní rok, nejpozději do konce dubna roku následujícího po roku zúčtování. Jakýkoliv nedoplatek nebo přeplatek je splatný do 30ti dnů ode dne, kdy bylo vyúčtování ve formě daňového dokladu doručeno Nájemci. Pronajímatel má právo provést, při změnách cen energií a služeb, úpravu výše záloh pro nadcházející období.

9. Nezaplatí-li Nájemce nájemné a úhrady za vyúčtování služeb do pěti dnů po stanoveném termínu, je povinen zaplatit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý, i započatý den prodlení. Úhradou smluvní pokuty není dotčeno právo na náhradu škody.

#### **Článek V. Inflační doložka**

1. Smluvní strany podpisem této smlouvy sjednávají, že roční smluvní nájemné může být pravidelně každý kalendářní rok trvání účinnosti smlouvy ze strany Pronajímatele jednostranně navyšováno prostřednictvím písemného oznámení 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. července příslušného kalendářního roku trvání účinnosti smlouvy poté, co bude toto zvýšení ve vazbě na příslušný kalendářní rok trvání účinnosti smlouvy zveřejněno Českým statistickým úřadem, přičemž doručením tohoto písemného podání Nájemci se toto písemné podání stává nedílnou obsahovou součástí smlouvy. K prvnímu navýšení nájmu dle tohoto odstavce může dojít v roce 2024. Nájemné zvýšené z důvodu inflace se považuje za sjednané nájemné.
2. 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 příště splatného nájemného, pokud se smluvní 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 předmětu nájmu 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. řídit se provozním řádem budovy, v níž se předmět nájmu nachází,
- 1.4. udržovat převzatý předmět nájmu ve stavu způsobilém k užívání po celou dobu platnosti této smlouvy a provádět vlastním nákladem jeho běžnou údržbu a opravy dle následujícího odstavce,
- 1.5. hradit náklady spojené s obvyklým udržováním a opravami (výměny žárovek, zářivkových trubic, umývání oken a parapetů, čištění podlahové krytiny, malování předmětu nájmu, výměny vodovodních baterií, výměny sanitární techniky, opravy kování a ostatních komponent oken a dveří, opravy el. zásuvek a vypínačů apod.), údržbu a opravy společných prostor zajišťuje a hradí Pronajímatel,
- 1.6. umožnit Pronajímateli za přítomnosti Nájemce v nezbytně nutném rozsahu vstup do předmětu nájmu za účelem zjištění jeho stavu a jeho užívání v souladu s touto smlouvou,

- 1.7. jakékoliv stavební a stavebně technické úpravy, změny v umístění majetku Pronajímatele, označení Nájemce a instalace značení a reklam Nájemce vně i uvnitř objektu předmětu nájmu apod. provádět jen po předchozím písemném souhlasu Pronajímatele,
- 1.8. oznámit Pronajímateli bez zbytečného odkladu všechny závady, které podstatně brání řádnému užívání předmětu nájmu, popř. by mohly způsobit další škody na předmětu nájmu, nebo jiném majetku, či zdraví osob,
- 1.9. umožnit užívání předmětu nájmu třetí osobě pouze na základě předchozího písemného souhlasu Pronajímatele,
- 1.10. zajišťovat a vlastním nákladem hradit revize elektrických spotřebičů umístěných v prostorách předmětu nájmu v souladu s příslušnými technickými normami a nařízeními,
- 1.11. v den skončení sjednaného užívání předat Pronajímateli předmět nájmu vyklizený a v řádném stavu, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání. Zároveň má Nájemce povinnost odstranit změny, včetně značení a reklam Nájemce umístěných vně i uvnitř objektu předmětu nájmu, které provedl se souhlasem Pronajímatele, v případě, že se na odstranění dohodl, a změny, které provedl bez souhlasu Pronajímatele, ledaže Pronajímatel výslovně uvedl, že jejich odstranění nežadá. O stavu předání a převzetí předmětu nájmu bude smluvními stranami sepsán předávací protokol,
- 1.12. jakékoliv vybavení, technická zařízení a přístroje používané nebo nainstalované Nájemcem v předmětu nájmu, též činnosti prováděné v předmětu nájmu, musí být v souladu s právními předpisy a českými normami, a podléhají schválení příslušných státních orgánů, jestliže je takové schválení právními předpisy vyžadováno,
- 1.13. stavební úpravy, rekonstrukce, modernizace a stavební adaptace (dále jen „stavební úpravy“) předmětu nájmu, včetně změn vnitřního vybavení, které patří Pronajímateli, může Nájemce provádět jen na základě předchozí písemné dohody s Pronajímatelem, jejímž obsahem bude výslovná specifikace těchto úprav, náklady s nimi spojené i ujednání o vypořádání vynaložených nákladů. Bez takového ujednání není dohoda platná a takto neplatná dohoda není ani souhlasem Pronajímatele s provedenými stavebními úpravami,
- 1.14. dodržovat pravidlo uzamykání hlavních dveří do objektu a zamezit tím nekontrolovanému pohybu osob po společných prostorách objektu. Režim uzamykání může být Pronajímatelem upravován v návaznosti na další uživatele objektu.

## 2. Pronajímatel je povinen:

- 2.1. odevzdat Nájemci předmět nájmu způsobilý k užívání dle smlouveného účelu v dohodnutém stavu, přičemž o stavu předaného a převzatého předmětu nájmu bude smluvními stranami sepsán předávací protokol,
- 2.2. odstranit na základě oznámení Nájemce neprodleně závady, které podstatným způsobem brání v řádném užívání předmětu nájmu, vyjma úprav předmětu nájmu provedených Nájemcem v souladu s odst. 1, pododst. 1.13., čl. VI. této smlouvy,
- 2.3. zdržet se všech činností, které by bránily Nájemci řádně užívat předmět nájmu v souladu s touto smlouvou,
- 2.4. zabezpečovat řádné plnění služeb spojených s pronájmem předmětu nájmu,
- 2.5. Nájemce prokazatelně upozornit na přerušení dodávky elektrické energie a vody, které se uskuteční z podnětu Pronajímatele, a to neodkladně, jakmile se o takové skutečnosti dozví, nejpozději 24 hodin před začátkem přerušení dodávky,
- 2.6. Seznámit Nájemce s užíváním elektronického zabezpečení předmětu nájmu,
- 2.7. umožnit Nájemci instalaci štítku s označením specializace Nájemce na určeném místě u vchodu do objektu, i na dveřích vstupu do předmětu nájmu, před výrobou a instalací si smluvní strany odsouhlasí vizualizaci návrhu a rozměry štítku,

2.8. Pronajímatel souhlasí se stavebními úpravami provedenými na náklady Nájemce vedoucí ke zřízení a instalaci internetového připojení v předmětu nájmu pro Nájemce. Smluvní strany se předem dohodnou na termínu a způsobu provedení. Pronajímatel musí předem odsouhlasit rozsah a provedení stavebních úprav pro instalaci internetového připojení.

3. Smluvní strany se dohodly na vyloučení ustanovení § 2315 OZ. Nájemce se tak výslovně vzdává práva na náhradu za převzetí zákaznické základny.

#### **Článek VII. Odpovědnost za škodu**

1. Ochrana veškerého majetku Nájemce umístěného v předmětu nájmu před ztrátou, poškozením nebo zničením a jeho pojištění je výlučně věcí Nájemce a jeho nákladů.
2. Pronajímatel neodpovídá za odcizení jakéhokoliv majetku Nájemce umístěného v předmětu nájmu ani neodpovídá za jiné škody, které by Nájemci, jeho zaměstnancům, klientům, návštěvníkům nebo obchodním partnerům vznikly v souvislosti s užíváním předmětu nájmu, s výjimkou případů prokazatelně zaviněných Pronajímatelem.
3. Nájemce odpovídá Pronajímateli za veškeré škody, které vzniknou z povahy jeho činnosti nebo provozu jak na objektu (budově) jako celku, tak na předmětu nájmu.
4. Nájemce odpovídá Pronajímateli za škody prokazatelně způsobené užíváním společného zařízení elektronické zabezpečovací signalizace (EZS, pokud jsou instalované a v provozu) v celém objektu, včetně předmětu nájmu, a zavazuje se uhradit cenu za případné plané výjezdy agentury zajišťující dohled a monitoring objektu prostřednictvím PCO (pult centralizované ochrany), prokazatelně způsobené Nájemcem a jeho zaměstnanci nebo klienty.
5. Pronajímatel nenes odpovědnost za nedodání či méně kvalitní dodání médií v případě, že toto nebylo zaviněno osobou na straně Pronajímatele, tj. jeho zaměstnanci či zástupci, přičemž takto nezaviněné nedodání či méně kvalitní dodání médií neopravňuje Nájemce k jakékoliv slevě na nájemném ani nezakládá právo Nájemce na vypovězení, či odstoupení od této smlouvy. Pronajímatel vyvine maximální úsilí k obnovení dodávek v plné kvalitě.

#### **Článek VIII. Smluvní sankce**

1. Nájemce se zavazuje bez dalšího zaplatit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 10.000 Kč (slovy: deset tisíc korun českých) za každý níže uvedený jednotlivý případ porušení povinností nebo nedodržení závazků, tedy v případě, kdy bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele:
  - a) využije předmět nájmu bez předchozí písemné dohody s Pronajímatelem v souladu s odst. 3, čl. XII. této smlouvy k jinému účelu než, který je uveden v této smlouvě,
  - b) provede Pronajímatelem nepovolené stavební úpravy, nebo jiné změny v předmětu nájmu,
  - c) přenechá předmět nájmu dalším subjektům,
2. Nájemce se zavazuje bez dalšího Pronajímateli zaplatit smluvní pokutu ve výši 1.000 Kč (slovy: jeden tisíc korun českých) za každý níže uvedený jednotlivý případ porušení povinností nebo nedodržení závazků (i opakovaně), tedy v případě, kdy i po písemné výzvě Pronajímatele s určením času k nápravě:
  - a) neumožní Pronajímateli kontrolu předmětu nájmu,
  - b) nezajistí nezbytnou údržbu, opravy, nebo revize předmětu nájmu,
  - c) neinformuje Pronajímatele o potřebách opravy či odstranění závad v předmětu nájmu s následkem vzniku dalších škod,
  - d) prokazatelně nedodrží pravidlo uvedené v odst. 1. pododst. 1.14., čl. VI. této smlouvy.

3. V případě prodlení Nájemce s vyklizením a řádným předáním předmětu nájmu Pronajímateli při skončení nájmu uhradí Nájemce Pronajímateli smluvní pokutu v částce odpovídající násobku počtu započatých dní, po které se Nájemce ocitne v prodlení s vyklizením předmětu nájmu a dvojnásobku denní výše nájemného platného pro kalendářní rok, v němž vznikne Nájemci povinnost předmět nájmu vyklidit.
4. Smluvní strany si ujednaly, že po skončení nájmu, jestliže nebude předmět nájmu řádně předán, má Pronajímatel právo za účasti svědků vstoupit do předmětu nájmu, vyklidit uložené věci a na náklady Nájemce věci uskladnit. Nájemce svým podpisem této smlouvy dává Pronajímateli oprávnění a plnou moc k jednání dle předchozí věty.
5. Smluvní pokuty dle předchozích odstavců této smlouvy jsou splatné ve lhůtě 10 kalendářních dnů ode dne doručení příslušné sankční faktury Nájemci, a to na účet Pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy.
6. Zaplacením smluvní pokuty není jakkoli dotčeno právo Pronajímatele domáhat se náhrady škody způsobené porušením povinnosti, na kterou se vztahuje smluvní pokuta. Taková náhrada škody se hradí vedle smluvní pokuty a v plné výši.
7. Dojde-li ze strany Nájemce k porušení povinností plynoucích ze zákona č. 133/1985 Sb., o požární ochraně ve znění pozdějších předpisů, či k porušení povinností, týkajících se požární bezpečnosti, a Pronajímateli v důsledku toho bude uložena pokuta nebo vznikne škoda, bude tato ve stejné výši vymáhána od Nájemce, který je povinen ji v plné výši uhradit.

## **Článek IX. Zvláštní ujednání**

1. Regulace vstupu do budovy:  
Pronajímatel umožní Nájemci a jeho klientům vstup do budovy, v níž se nachází předmět nájmu, podle požadavků Nájemce souvisejících s užíváním předmětu nájmu, neomezeně, avšak za současného dodržení ustanovení odst. 1, pododst. 1.14. čl. VI. této smlouvy.
2. Požární ochrana:
  - 2.1. 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 předmět nájmu, 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.
  - 2.2. 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.
3. Bezpečnost technických zařízení:  
Pronajímatel zajišťuje pravidelné revize a ostatní úkony na technických zařízeních v předmětu nájmu a doloží Nájemci na jeho vyžádání platné zprávy o kontrolách, zkouškách a revizích (např. pevné rozvody elektřiny, hromosvody, plynová zařízení apod.), které budou uvedeny v protokolu o předání a převzetí předmětu nájmu.  
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.
4. Bezpečnost a ochrana zdraví při práci:
  - 4.1 Pravidla pro organizaci bezpečnosti a ochrany zdraví při práci jsou upravena zejména zákonem č. 262/2006 Sb., zákoník práce (dále jen „ZP“) a zákonem č. 309/2006 Sb., 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 pracovně právní vztahy (zákon o zajištění dalších podmínek bezpečnosti a ochrany zdraví při práci).

4.2 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.

4.3 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 pracoviště v objektu uvedeném v odst. 1., čl. I., této smlouvy je Pronajímatel, který koordinuje provádění opatření k ochraně bezpečnosti a zdraví zaměstnanců, a postupy k jejich zajištění.

## 5. Ochrana životního prostředí:

Nájemce je povinen s odpady nakládat v souladu se zákonem č. 541/2020 Sb., o odpadech, ve znění pozdějších předpisů a s jeho prováděcími vyhláškami.

## 6. Dokumentace:

6.1 Pronajímatel předloží na žádost Nájemce kolaudační rozhodnutí, kolaudační souhlas nebo jinou dokumentaci, ze kterých bude zřejmé, že předmět nájmu je způsobilý k účelu potřeb Nájemce.

6.2 Pronajímatel umožní Nájemci pořízení kopií nebo nahlédnutí do provozní dokumentace předmětu nájmu.

6.3 Pronajímatel umožní Nájemci, aby v předmětu nájmu umístil vlastní dokumentaci k zabezpečení požadavků BOZP a PO.

7. Nájemce se zavazuje uhradit v plné výši veškeré případné škody vzniklé Pronajímateli a prokazatelně způsobené Nájemcem v důsledku užívání předmětu nájmu a provozem zařízení Nájemce v něm umístěného.

8. Nájemce se zavazuje v rozsahu souvisejícím s užíváním předmětu nájmu a zařízení, jež v něm umístil, plnit povinnosti uložené Pronajímateli jako vlastníkovu nemovitosti na základě právních předpisů na úseku požární ochrany, hygieny, bezpečnosti práce a při provozu speciálních zařízení.

9. Pronajímatel seznámil Nájemce se svým záměrem prodat, v případě nalezení vhodného kupce, nemovité věci, jak jsou uvedeny v čl. I., odst. 1. této smlouvy.

## **Článek X.**

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

1. Smluvní strany se dohodly, že pro doručování veškerých písemných zásilek souvisejících s nájemním vztahem dle této smlouvy platí následující ujednání tohoto čl. této smlouvy.

2. Smluvní strany si budou doručovat písemnosti prostřednictvím provozovatele poštovních služeb, a to na adresu korespondenční v případě Pronajímatele a adresu korespondenční, nebo adresu sídla v případě Nájemce. Korespondenci lze mezi oběma stranami zasílat též elektronicky do datové schránky s identifikátorem Pronajímatele „i48ae3q“ a identifikátorem Nájemce „azetgae“.

3. Smluvní strany se zavazují zajistit pravidelné přebírání pošty na svých adresách dle odst. 2. tohoto čl. této smlouvy.

4. Jakékoliv sdělení či jiný dokument bude považován za doručení.

a) pokud je doručováno osobně v okamžiku doručení, a to i když druhá strana odmítne sdělení či jiný dokument převzít,

b) pokud je doručováno prostřednictvím poskytovatele poštovních služeb formou doporučené pošty, tři pracovní dny poté, co bylo poštovním úřadem vystaveno potvrzení o odeslání,



- c) pokud je doručováno prostřednictvím datové schránky, druhým pracovním dnem po jejich doručení do DS.
5. Smluvní strany určují následující kontaktní osoby pro účely běžné komunikace:
- 5.1. na straně Pronajímatele:
- [redacted] ve  
věcech smluvních,  
[redacted] ve věcech provozních  
v místě objektu.
- 5.2. na straně Nájemce:
- [redacted] ve věcech smluvních a  
finančních,  
[redacted] ve věcech provozních.

#### **Článek XI. Uveřejnění smlouvy**

1. Smluvní strany jsou si plně vědomy zákonné povinnosti od 1. 7. 2016 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 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 prohlašují, že se dohodly uveřejnit tuto smlouvu se znečitelněním údajů týkajících se osobních údajů osob, vyjma jmen statutárních, nebo podepisujících zástupců smluvních stran.
3. Smluvní strany se dohodly, že tuto smlouvu zašle správci registru smluv k uveřejnění prostřednictvím registru smluv Pronajímatel. Notifikace správce registru smluv o uveřejnění smlouvy bude zaslána Nájemci na e-mail pověřené osoby Nájemce uvedený v odst. 5, pododst. 5.2 čl. X. této smlouvy. Nájemce je povinen zkontrolovat, že tato smlouva včetně všech příloh a metadat byla řádně v registru smluv uveřejněna. V případě, že Nájemce zjistí jakékoli nepřesnosti či nedostatky, je povinen neprodleně o nich písemně informovat Pronajímatele. 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.
4. Nájemce byl výslovně upozorněn a bere na vědomí povinnost Pronajímatele uveřejnit na svém profilu tuto smlouvu (celé znění i s přílohami) včetně všech jejích případných dodatků. Povinnost uveřejnění této smlouvy včetně jejích dodatků je Pronajímateli uložena jeho vnitřním předpisem, na základě kterého je Pronajímatel povinen uveřejňovat veškeré smlouvy či objednávky, kde cena plnění bude vyšší než 50.000 Kč (slovy: padesát tisíc korun českých) bez DPH.
5. Profilem Pronajímatele je elektronický nástroj, prostřednictvím kterého Pronajímatel jako veřejný zadavatel uveřejňuje informace a smluvní dokumenty způsobem, který umožňuje neomezený a přímý dálkový přístup.

#### **Článek XII. 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., občanský zákoník.
2. Tato smlouva a dokumenty, na které odkazuje, obsahuje úplné ujednání mezi stranami, jež se vztahuje k předmětu smlouvy, jakož i k transakcím předvídaným touto smlouvou.
3. Tuto smlouvu lze měnit a doplňovat pouze písemnými, vzestupně číslovanými dodatky podepsanými oprávněnými zástupci obou stran, vyjma případů v této smlouvě uvedených.
4. Práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy přecházejí i na případné právní nástupce stran.
5. Tato smlouva vstupuje v platnost dnem podpisu zástupci obou smluvních stran a v účinnost dnem 1.4.2023 nebo později, dnem zveřejnění v registru smluv.
6. Tato smlouva je vyhotovena ve třech stejnopisech, z nichž má každý po podpisu platnost originálu. Pronajímatel obdrží 2 stejnopisy a Nájemce obdrží jeden stejnopis. Její nedílnou součástí jsou následující přílohy:  
Příloha č. 1 Grafické schéma prostor předmětu nájmu  
Příloha č. 2 Splátkový kalendář
7. Smluvní strany si tuto smlouvu přečetly a s jejím obsahem souhlasí, což stvrzují svými podpisy.

V Praze dne: 27.3.2023

V Nymburku dne: 13.3.2023

Pronajímatel:

Nájemce:

Všeobecná zdravotní pojišťovna  
České republiky

Axxel investment s.r.o.

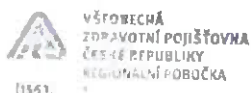


Ing. Pavel Doležal,  
ředitel ekonomického odboru RP Praha

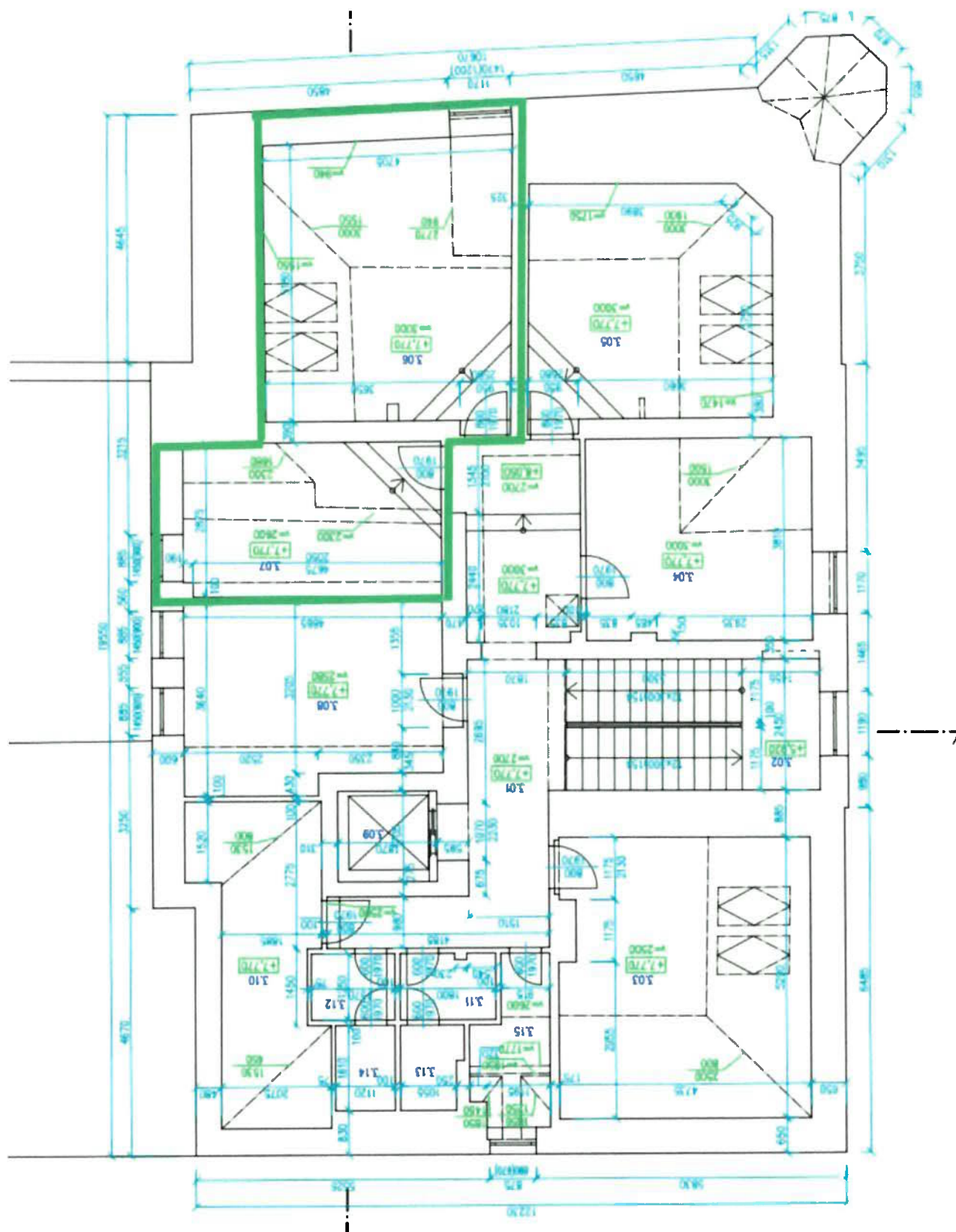
Axxel investm

Karel Zeman  
Vančurova 2904, Tábor  
IČ: 27894622, DIČ: C

Karel Zeman  
jednatel



Grafické schéma nebytových prostor předmětu nájmu



**Splátkový kalendář č. 2300091 - platný od 1.4.2023**

(daňový doklad)

**1. Pronajímatel:**

Všeobecná zdravotní pojišťovna České republiky

se sídlem Orlická 2020/4, 130 00 Praha 3

Regionální pobočka Praha, Na Perštýně 359/6, 110 01 Praha 1

Spisová zn.: VZP ČR zřízená zákonem č. 551/1991 Sb., o Všeobecné zdravotní pojišťovně České republiky, není zapsaná v obchodním rejstříku

IČO: 41197518

DIČ: CZ41197518

Bankovní spojení: ČNB, č.ú. 1117005221/0710

**2. Nájemce:**

Axxel investment s.r.o.

se sídlem: Vančurova 2904, 390 01 Tábor;

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Českých Budějovicích,

sp. zn. C 17724;

IČO: 27894622; DIČ: CZ27894622

Bankovní spojení: Raiffeisenbank a.s., č.ú. 8028167028/5500

ve kterém se výše uvedené smluvní strany dohodly v souladu se Smlouvou o nájmu prostoru sloužícího podnikání č. 2300091 na způsobu úhrad nájemného za nebytové prostory v objektu Nymburk. Platby v uvedené výši budou hrazeny Nájemcem bezhotovostním převodem na číslo účtu Pronajímatele uvedené v záhlaví tohoto daňového dokladu, vždy za kalendářní měsíc, do 20. dne kalendářního měsíce předcházejícího měsíci, na který připadá platba. Variabilní symbol 27894622. Roční nájemné činí 88.254 Kč (slovy: osmdesát osm tisíc dvě stě padesát čtyři korun českých), nájemné je v souladu se zákonem o DPH od DPH osvobozeno.

Nájemné za pronájem prostor - Nymburk, Komenského ul. 835

	základ v Kč	sazba DPH v %	výše DPH v Kč	celkem Kč
měsíční nájemné od 1.4.2023	7 354,50	osvobozeno	0,00	7 354,50

V Praze dne: 24.3.2023

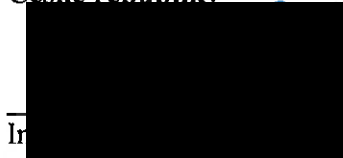
V Nymburku dne: 13.3.2023

Pronajímatel:

Nájemce:

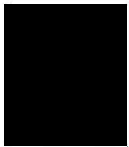
Všeobecná zdravotní pojišťovna  
České republiky

Axxel investment s.r.o.


**Axxel investme**  
 Karel Zeman  
 Vančurova 2904, Tábor  
 IČ: 27894622, DIČ: CZ

 Ir  
 ředitel ekonomického odboru RP Praha

 Karel Zeman  
 jednatel



Úřad  
oblastní  
správy  
České republiky  
Regionální úřad  
1

Číslo jednací: 100/2017  
100/2017