

# S M L O U V A č. 14144/ZR

## o nájmu a pronájmu nebytových prostor

---

Na základě § 2201-2234 zákona č. 89/2012 (občanského zákoníku) a zákona č. 526/90 Sb. uzavírají:

**Firma:** Dům zdraví spol. s r.o.  
**Adresa:** Poříčí 11, Velké Meziříčí  
**Zastoupená:** Mgr. Jana Jarušková  
**IČO:** 46973460  
**DIČ:** CZ699004108  
**číslo účtu:** 107-9787770287/0100 Komerční banka

/dále jen pronajímatel/

a

**Firma:** Všeobecná zdravotní pojišťovna České republiky  
**Adresa:** Orlická 4/2020, 130 00 Praha 3  
**Zastoupená:** Ing. Zdeňkem Kabátkem, ředitelem VZP ČR,  
k podpisu této smlouvy je pověřena Mgr. Petra Pevná, MBA, LL.M.,  
ředitelka Regionální pobočky Brno, pobočky pro Jihomoravský kraj a  
Kraj Vysočina  
**IČO:** 41197518  
**DIČ:** CZ41197518  
**bankovní spojení:** ČNB, Na Příkopě 25, 115 03 Praha  
**číslo účtu:** 1110209651/0710  
**Email:** [REDACTED]

/dále jen nájemce/

**tuto nájemní smlouvu:**

### I. Předmět smlouvy

**A/**

Pronajímatel je vlastníkem budov zdravotnického střediska a souvisejících nemovitostí č. p. 1256/11 na pozemku parcel č. 1355, 1361/3, 1362/3 a dalších v kat. území Velké Meziříčí zapsaných na Listu vlastnictví č. 3408 pro obec Velké Meziříčí.

**B/**

Touto nájemní smlouvou předává pronajímatel nájemci do užívání část předmětné nemovitosti - místnost o ploše 26,2 m<sup>2</sup>, v přízemí hlavní budovy, v nově zrekonstruovaných prostorách. Místnost bude sloužit jako kancelář, pronajímatel poskytuje služby dle specifikace uvedené ve výpočtovém listu. Výpočtový list tvoří nedílnou součást nájemní smlouvy. Nájemce má právo užívat i společné prostory budovy v rozsahu nezbytném pro řádný chod pronajatých nebytových prostor. Jedná se především o čekací prostory pro klienty.

Nájemce předmět nájmu přejímá do užívání za účelem provozování kanceláře a účel nájmu může měnit pouze na základě písemného souhlasu pronajímatele.

## II.

### Délka nájemního vztahu

A/

Smluvní strany se dohodly na době trvání nájemního vztahu **od 1. 11. 2023 na dobu neurčitou.**

Platnost smlouvy nastává dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami, její účinnost je dána dohodnutým, výše uvedeným datem.

B/

Předmětná nájemní smlouva je oboustranně vypověditelná v tříměsíční lhůtě, která počne běžet prvního dne měsíce, následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně.

*Pronajímatel je oprávněn od smlouvy odstoupit okamžitě-tj. dnem odeslání doručenky nebo podpisem výpovědi osobně na firmě, jestliže:*

- a/ nájemce užívá nebytové prostory v rozporu se smlouvou
- b/ nájemce je déle než čtvrtletí v prodlení se zaplacením nájemného nebo úhrady za poskytované služby
- c/ nájemce se dopouští svou činností aktivity, při které dochází k úmyslnému poškození majitele
- d/ nájemce přenechá předmět nájmu k užívání třetí osobě bez předchozího souhlasu pronajímatele
- e/ pronajímatel obdrží opakovaně opodstatněné stížnosti na chod provozovny
- f/ dohodou smluvních stran

*Nájemce je oprávněn od smlouvy odstoupit okamžitě-tj. dnem předání výpovědi, kterou podepíše jednatel nebo prokurista společnosti, jestliže:*

- a/ neposkytuje-li pronajímatel služby související s nájmem řádně a včas
- b/ stane-li se předmět nájmu bez zavinění nájemce nezpůsobilý k účelu nájmu
- c/ dohodou smluvních stran

## III.

### Stanovení a úhrada nájemného

A/

Výše nájemného je stanovena na základě zák. č. 526/90 Sb.ve znění změn a doplňků a dohodou smluvních stran v celkové výši **16 375,00 Kč/čtvrtletí**. Nájemné je v souladu s § 56 odst. 4 zák. č. 235/2004 Sb. osvobozeno od DPH.

B/

Úhrada nájemného bude nájemcem prováděna vždy na základě vystavené faktury se splatností 14 dnů od data doručení na účet, který je uveden na faktuře. Faktura bude vystavena na začátku daného čtvrtletí.

C/

Smluvní strany se dohodly na tzv. inflační doložce takto:

Po uplynutí kalendářního roku budou nájem a ceny úklidu automaticky navýšeny o výši inflace za předchozí kalendářní rok, zveřejňovanou ČSÚ v polovině ledna roku následujícího. Nová výše bude tedy již zohledněna na faktuře za I. Q. roku následujícího. Toto se týká poprvé nájmu v roce 2025.

D/

Pro případ prodlení s úhradou nájemného se sjednává smluvní úrok z prodlení 0,2 % z dlužné částky za každý den prodlení.

#### IV.

##### Náklady spojené s užíváním předmětu nájmu

A/

Úhrada za úklidu pronajatých prostor byla pro potřeby této smlouvy dohodnuta na paušální částku 3 750,00 Kč čtvrtletně včetně DPH.

B/

Úhrada za roční servis klimatizací byla stanovena ve výši paušální částky 1 000,00 Kč čtvrtletně včetně DPH.

C/

Zálohy na služby spojené s užíváním předmětu nájmu – elektrická energie, vodné, stočné, teplo jsou uvedeny ve výpočtovém listu, který je nedílnou součástí Smlouvy o nájmu. Zálohy budou hrazeny čtvrtletně.

#### V.

##### Zvláštní ujednání

A/

Požární ochrana:

- pronajímatel a nájemce se při předání předmětu nájmu vzájemně seznámí se zařazením předmětu nájmu a činnostmi z hlediska míry požárního nebezpečí (§ 4 zákona č. 133/1985 Sb.)

- s požárně nebezpečnými místy,

- s umístěním a obsahem požárních poplachových směrnic,

- s umístěním ohlašovny požáru,

- s umístěním věcných prostředků požární ochrany a požárně bezpečnostních zařízení.

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.

B/

Bezpečnost technických zařízení:

pronajímatel zajišťuje pravidelné revize a ostatní úkony na technických zařízeních v 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.

C/

Pronajímatel dává nájemci souhlas k instalaci a provozování vlastní strukturované kabeláže, datové linky, kamerového systému a poplachového zařízení zabezpečovacího a tísňového systému.

D/

Bezpečnost a ochrana zdraví při práci:

- 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.

- 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.

## VI.

### Uveřejnění smlouvy

A/

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 obrazu textového obsahu smlouvy v otevřeném a strojově čitelném formátu a rovněž metadat podle § 5 odst. 5 zákona o registru smluv do registru smluv.

B/

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. 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.

C/

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.



## VII. Jiná ujednání

**A/**

Pronajímatel se zavazuje pojistit na vlastní náklady předmět nájmu, udržovat pronajaté nebytové prostory ve stavu způsobilém ke smluvenému užívání a zabezpečit řádné plnění všech služeb souvisejících s nájmem.

Nájemce je povinen pojistit svůj předmět činnosti z hlediska odpovědnosti za škodu, kterou by mohl způsobit pronajímateli nebo třetím osobám.

**B/**

Nájemce je povinen užívat pronajaté prostory s péčí řádného hospodáře, zajistit drobné opravy /do objemu 3.000,- Kč/ uvnitř objektu na vlastní náklady, dodržovat při realizaci předmětu své činnosti všechny obecně závazné právní normy, včetně předpisů k ochraně životního prostředí i požární ochrany a informovat pronajímatele bez zbytečného odkladu o závadách bránících řádnému užívání, resp. o možnosti škod nebo poškození.

Hrozí-li nebezpečí z prodlení je nájemce povinen takovou škodu odstranit vlastním nákladem a pronajímateli takto vykonané práce vyúčtovat. V takovém případě je však povinen postupovat s maximální hospodárností. O vyúčtovanou částku pak pronajímatel sníží nejbližší vyúčtování nájemného.

**C/**

Nájemce se zavazuje nepřenechat předmět nájmu třetí osobě bez souhlasu pronajímatele.

**D/**

Nájemce je oprávněn označit předmět nájmu vlastními jmenovkami a otevírací dobou.

**E/**

Jakékoliv stavební úpravy, popř. jiné zásahy do konstrukce předmětu nájmu, je oprávněn nájemce činit jen po předchozím písemném souhlasu pronajímatele a na svůj náklad.

**F/**

Nájemce se zavazuje striktně dodržovat předpisy související s BOZP a předpisy požární ochrany, rovněž i právní normy a místní vyhlášky k odpadům. Odpovídá za nedostatky či porušení výše uvedených předpisů a norem zjištěné pronajímatelem, resp. kontrolními orgány v plném rozsahu, včetně úhrady sankčních pokut.

**G/**

Dojde-li v průběhu platnosti nájemní smlouvy k prokazatelné změně podmínek /ve smyslu zvýšení cen energií, vody atd./, je toto důvod k odpovídajícímu zvýšení záloh za vodu a energie bez souhlasu nájemce.

**H/**

Po ukončení nájemního vztahu předá nájemce objekt nájmu pronajímateli do 15 dnů ve stavu obvyklého opotřebení.

Nestanoví-li tato nájemní smlouva výslovně jinak, řídí se právní poměry mezi smluvními stranami obecně závaznými předpisy.

Smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, z nichž každá ze smluvních stran obdrží po jednom vyhotovení.

Touto smlouvou se ruší Smlouva č. 14003 o nájmu a pronájmu nebytových prostor uzavřená mezi smluvními stranami dne 30. 11. 2004.

Smluvní strany svými podpisy stvrzují znalost obsahu smlouvy a skutečnost, že smlouvu uzavírají na základě své svobodné vůle.

**CH/**

V souladu s Nařízením Evropského parlamentu a Rady (EU) 2016/679 o ochraně fyzických osob v souvislosti se zpracováním osobních údajů vás informujeme, že všechna data budou použita pouze pro interní účely zpracování a evidence smluv.

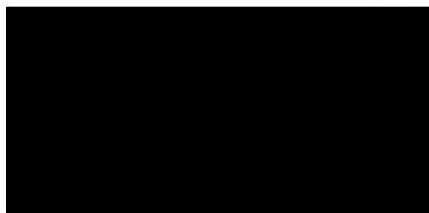
**J/**

Nájemce je seznámen, že Pronajímatel přijal opatření v souladu s Evropským nařízením o ochraně osobních údajů (GDPR) a související dokumenty jsou zveřejněny na úvodní stránce webu [www.dumzdravi.cz](http://www.dumzdravi.cz) v zápatí v části "Dokumenty GDPR", přečetl si je a souhlasí s nimi.

Příloha č. 1: *Výpočtový list*

Ve Velkém Meziříčí dne: 3.10.2023

V Brně dne: 10 -10- 2023



.....  
nájemce



ČESKÉ REPUBLIKY  
Regionální pobočka  
5-7

DŮM ZDRAVÍ spol. s r.o.  
Pořčí 11  
594 01 Velké Meziříčí  
IČO: 469734 DIČ: CZ699004108  
Tel: [redacted]

# V ý p o č t o v ý l i s t

k nájemní smlouvě č. 14144

## A/ Specifikace předmětu nájmu:

### 1/ nebytové a ostatní plochy o ploše:

kancelář: 26,2 m<sup>2</sup> sazba: 2 500,- m<sup>2</sup>/rok  
celkem za čtvrtletí **16.375,- Kč**

### 2/ fixní platby:

každodenní úklid 3 750,- Kč/Q paušál  
fix klimatizace 1 000,- Kč/Q paušál, roční základní servis klimatizace v ceně

celkem za čtvrtletí nájem a fixní platby **21 125,- Kč**

## B/ Zálohy za služby spojené s užíváním předmětu nájmu:

elektrická energie vyúčtování dle skutečné spotřeby na vlastním elektroměru)  
vodné – stočné 1 500,- záloha, 3 osoby, 2 pracovníci, třetí klienti  
teplo 3 500,- Kč/Q záloha  
celkem za čtvrtletí služby **5 000,- Kč**

**Celkové nájemné a zálohy na služby za čtvrtletí činí 26 125,- Kč.**

Ve Velkém Meziříčí dne: 3.10.2023 V Brně dne: 10-10-2023

.....  
pronajímatel

DŮM ZDRAVÍ spol. s r.o.  
Poříčí 11  
594 01 Velké Meziříčí  
IČO [redacted] 4108

.....  
nájemce



VŠ  
ZDRAVNÍ POJIŠTOVNA  
ČESKÉ REPUBLIKY  
Regionální pobočka  
5.171