

# NÁJEMNÍ SMLOUVA

uzavřená dle § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**Občanský zákoník**“)  
(dále jen „**Smlouva**“)

## **Pronajímatel:**

Klatovská stavební kancelář s.r.o.  
se sídlem Praha 2, Chodská 1032/27, PSČ 12000  
zapsána ve veřejném rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 116161  
IČO: 25213776  
DIČ: CZ25213776  
zastoupená: Michal Bartoň, jednatel

(dále též jen jako „**Pronajímatel**“ na straně jedné)

a

## **Nájemce:**

**Česká průmyslová zdravotní pojišťovna**  
se sídlem Jeremenkova 161/11, Vítkovice, 703 00 Ostrava  
zapsána ve veřejném rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě, oddíl AXIV, vložka 545  
IČO: 47672234  
DIČ: není plátcem DPH  
Zastoupená: Ing. Vladimír Matta, generální ředitel  
Fakturační adresa:

(dále též jen jako „**Nájemce**“ na straně druhé)

(Pronajímatel a Nájemce dále též jen jako „**Smluvní strany**“ nebo jednotlivě jako „**Smluvní strana**“)

## **1. PŘEDMĚT SMLOUVY**

1.1 Předmětem této Smlouvy je závazek Pronajímatele přenechat Nájemci za podmínek stanovených touto Smlouvou do nájmu Pronajímané prostory (jak jsou definovány dále v článku 2. této Smlouvy) a závazek Nájemce přijmout od Pronajímatele Pronajímané prostory do nájmu, užívat Pronajímané prostory v souladu s touto Smlouvou a hradit za užívání Pronajímaných prostor Pronajímateli nájemné a úhrady za služby spojené s poskytnutím nájmu, a to ve výši stanovené dále touto Smlouvou.

## **2. PŘEDMĚT NÁJMU**

2.1 Předmětem nájmu dle této Smlouvy jsou prostory (včetně jejich součástí a příslušenství), a to:

- nebytové prostory v 2. NP budovy čp. 181/I, parc. č. st. 480/2, číslo LV 6403 v katastrálním území Klatovy, obec Klatovy, na adrese Vídeňská 181/I, Klatovy.

(dále jen „**Pronajímané prostory**“).

[Grafické znázornění Pronajímaných prostor je uvedeno v Příloze č. 1 této Smlouvy.]

Pronajímatel prohlašuje, že je vlastníkem Pronajímaných prostor.

### 3. OBECNÉ PODMÍNKY NÁJMU

- 3.1 Pronajímatel tímto přenechává Nájemci Pronajímané prostory do nájmu a Nájemce tímto Pronajímané prostory do nájmu přijímá a zavazuje se platit za užívání Pronajímaných prostor nájemné stanovené v čl. 4.2 této Smlouvy a úhradu za Služby (jak jsou definovány dále v článku 4.1 této Smlouvy) poskytované dle čl. 4.1 této Smlouvy. Pronajímatel prohlašuje, že Pronajímané prostory jsou bez vad. Nájemce je oprávněn na základě této Smlouvy užívat Pronajímané prostory za účelem provádění činností, které má zapsané v obchodním rejstříku.
- 3.2 Nájemce je oprávněn užívat spolu s Pronajímanými prostory společné prostory nacházející se v nebytové prostory v 2. NP budovy čp. 181/I, parc. č. st. 480/2, číslo LV 6403 v katastrálním území Klatovy, obec Klatovy, na adrese Vídeňská 181/I, Klatovy kancelář o výměře 35 m<sup>2</sup>, společné WC, kuchyňka. (dále jen „**Budova**“ a „**Společné prostory**“). Nájemce je dále oprávněn bezplatně užívat pozemní komunikace ve vlastnictví Pronajímatele za účelem přístupu k Pronajímaným prostorům a Společným prostorům, přičemž Pronajímatel se zavazuje umožnit Nájemci neomezený přístup do Pronajímaných prostor a do Společných prostor.
- 3.3 Nájem se sjednává na dobu **neurčitou**.

### 4. NÁJEMNÉ A SLUŽBY POSKYTOVANÉ S UŽÍVÁNÍM PRONAJÍMANÝCH PROSTOR

- 4.1 Jako služby, jejichž poskytování je s užíváním Pronajímaných prostor spojeno, se Pronajímatel zavazuje Nájemci zabezpečovat:

- (a) dodávky elektrické energie;
- (b) dodávky tepla;
- (c) dodávky vody (včetně stočného);
- (d) odvoz odpadu;
- (e) úklid společných prostorů.

(dále jen „**Služby**“)

- 4.2 Nájemce se tímto zavazuje platit Pronajímateli za užívání Pronajímaných prostor nájemné ve výši **4 550 Kč** (*slovy: čtyři tisíce pět set padesát korun českých*) měsíčně (dále jen „**Nájemné**“). Nájemné je osvobozeno od DPH. Nájemné je splatné měsíčně, vždy do 5. dne běžného měsíce.

- 4.3 Nájemce se tímto zavazuje uhradit Pronajímateli za Služby spojené s užíváním Pronajímaných prostor dle čl. 4.1 této Smlouvy dle vyúčtování.

Cena elektrické energie vč. společných prostor bude přeúčtována dle skutečné spotřeby na základě faktur od dodavatelů energií a přeúčtování částek přepočtených na počet osob dle prohlášení Nájemce.

Cena vodného a stočného bude přeúčtována dle skutečné spotřeby na základě faktur od dodavatelů energií a přeúčtování částek přepočtených na počet osob dle prohlášení Nájemce.

Cena plynu bude přeúčtována dle skutečné spotřeby na základě faktur od dodavatelů energií a přeúčtování částek přepočtených na podlahovou plochu kanceláře dle čl. 3.2 této smlouvy.

Úklid společných prostorů a odvoz domovního odpadu jsou řešeny formou přeúčtování částek přepočtených na počet osob dle prohlášení Nájemce.

DPH u elektrické energie, tepla, vodného a stočného a ostatních služeb je účtována v zákonem stanovené výši platné ke dni uskutečnění zdanitelného plnění. Telekomunikační služby nejsou předmětem poskytovaných služeb, Nájemce si tyto služby zajišťuje a hradí samostatně.

- 4.4 Vyúčtování Služeb bude hrazeno na základě daňového dokladu (faktury) vystavovaného Pronajímatelem, nejpozději do 14 dnů od data jeho doručení Nájemci, přičemž Pronajímatel je oprávněn fakturu vystavit a doručit Nájemci nejdříve po uplynutí fakturovaného období. Pronajímatel je povinen zasílat faktury elektronicky na elektronickou adresu [REDACTED]
- 4.5 Nájemce je povinen zaplatit Pronajímateli částku, o kterou celková částka za Služby vyčíslená dle tohoto článku Smlouvy převyšuje platby za Služby zaplacené Nájemcem za příslušné období, a Pronajímatel je povinen vrátit Nájemci částku, o kterou platby za Služby zaplacené Nájemcem za příslušné období převyšují celkovou částku za Služby dle tohoto článku Smlouvy, a to v obou případech do 14 dnů ode dne, kdy Pronajímatel oznámil Nájemci celkovou částku za Služby spojené s užíváním Pronajímaných prostor v souladu s prvním odstavcem tohoto článku Smlouvy.

## **5. PRÁVA A POVINNOSTI SMLUVNÍCH STRAN**

### **5.1 Nájemce je povinen:**

- (a) užívat Pronajímané prostory přiměřeně povaze a určení Pronajímaných prostor, přičemž užíváním Pronajímaných prostor ze strany Nájemce nesmí docházet k poškození nebo nepřiměřenému opotřebení Pronajímaných prostor;
- (b) na vlastní náklady provádět opravy a běžnou údržbu v Pronajímaných prostorách do výše 3.000,- Kč za každou jednotlivou opravu;
- (c) oznámit Pronajímateli bez zbytečného odkladu potřebu oprav a údržby nad rámec běžné údržby v Pronajímaných prostorách a umožnit Pronajímateli jejich provedení;
- (d) umožnit Pronajímateli na jeho žádost učiněnou předem v přiměřené době vstup do Pronajímaných prostor, zejména za účelem kontroly dodržování podmínek této Smlouvy, provádění kontroly elektrického, plynového či vodovodního vedení, jakož i za účelem potřebné údržby a oprav Pronajímaných prostor.

### **5.2 Pronajímatel je povinen:**

- (a) předat a po celou dobu trvání nájmu udržovat Pronajímané prostory v takovém stavu, aby mohly sloužit k užívání, pro které byly Nájemci dle této Smlouvy pronajaty;
- (b) na vlastní náklady provádět údržbu, ke které není povinen Nájemce, a veškeré nezbytné a nutné opravy v Pronajímaných prostorách. V této souvislosti Pronajímatel nesmí omezovat Nájemce v nerušeném výkonu nájmu, je-li to nezbytné, omezení Nájemce musí být v co nejmenším rozsahu a jen po nezbytně nutnou dobu;
- (c) zajistit Nájemci nerušené užívání Pronajímaných prostor po celou dobu trvání nájmu dle této Smlouvy;
- (d) poskytovat Nájemci v nezbytné míře a na jeho žádost potřebnou součinnost k nerušenému výkonu jeho činnosti, i ve vztahu ke třetím osobám;
- (e) řádně provádět předepsané revize a technické prohlídky technických zařízení, instalací, zařízení a mobiliáře, u nichž se toto vyžaduje;
- (f) řádně plnit povinnosti stanovené jemu jako vlastníkově obecně závaznými předpisy v oblasti bezpečnosti a hygieny práce a požární ochrany;
- (g) zajistit úklid společných prostor, zajistit odvoz a likvidaci odpadu;

- 5.3 Pronajímatel tímto výslovně souhlasí s tím, aby Nájemce umístil na viditelném a předem daném místě [na nebo uvnitř Budovy / Pronajímaných prostor/na okenní výplně/na dveře] na své náklady obvyklé reklamní návěští, tabule či jiná podobná označení. Tato označení budou Nájemcem odstraněna nejpozději ke dni předání Pronajímaných prostor zpět Pronajímateli v souladu s odst. 6.4. této Smlouvy.
- 5.4 V případě, že Pronajímatel bude zvažovat převod vlastnictví Pronajímaných prostor na třetí osobu, zavazuje se, že před takovým převodem Pronajímatel vyrozumí zájemce o nabytí vlastnictví k Pronajímaným prostorům o existenci a povinnostech Pronajímatele dle této Smlouvy. Pronajímatel však nebude sdělovat zájemci o nabytí vlastnictví k Pronajímaným prostorům jiné podmínky této Smlouvy, zejména výši Nájemného.
- 5.5 Pokud Nájemce vynaloží se souhlasem Pronajímatele své investice v předmětu nájmu spojené s technickým zhodnocením budovy, Pronajímatel souhlasí s tím, že si o hodnotu investic vynaloženou Nájemcem nezvýší hodnotu vlastní nemovitosti a oba souhlasí s tím, aby si Nájemce odepisoval tuto investici ve svém vlastním účetnictví.
- 5.6 Pronajímatel je povinen ve Společných prostorech, které jsou užívány společně s Nájemcem nebo jinými právními subjekty, plnit povinnosti na úseku požární ochrany v souladu se zákonem č. 133/1985 Sb., ve znění pozdějších předpisů a zajištění bezpečnosti a ochrany zdraví při práci v souladu se zákonem č.262/2006 Sb. a č.309/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

## **6. PŘEDČASNÉ UKONČENÍ NÁJMU**

- 6.1 Pronajímatel je oprávněn vypovědět tuto Smlouvu kdykoliv bez udání důvodů s výpovědní dobou v délce dvou (2) měsíců, jejíž počátek běží od prvního dne měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď řádně doručena Nájemci. Nájemce je oprávněn vypovědět tuto Smlouvu kdykoliv bez udání důvodů s výpovědní dobou v délce dvou (2) měsíců, jejíž počátek běží od prvního dne měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď řádně doručena Pronajímateli.
- 6.2 Nájemní vztah založený touto Smlouvou je možno ukončit také písemnou dohodou Smluvních stran, popř. v dalších případech stanovených v platných a účinných právních předpisech.
- 6.3 Nájemce umožní v době jednoho (1) měsíce před skončením nájmu dle této Smlouvy Pronajímateli přístup do Pronajímaných prostor za účelem prohlídky Pronajímaných prostor zájemcem o jejich další nájem. Pronajímatel je povinen oznámit termín konání prohlídky písemně alespoň tři (3) pracovní dny předem. Prohlídka Pronajímaných prostor může být provedena pouze v přítomnosti Nájemce nebo jeho zaměstnance či zástupce a nesmí omezovat výkon činnosti Nájemce v Pronajímaných prostorách nad nezbytnou míru.
- 6.4 Nájemce je povinen předat Pronajímateli Pronajímané prostory zpět nejpozději poslední den nájemního vztahu na základě této Smlouvy, a to v odpovídajícím stavu s přihlédnutím k běžnému opotřebení. O předání Pronajímaných prostor Nájemcem Pronajímateli bude sepsán písemný zápis o převzetí osvědčující řádné vrácení Pronajímaných prostor zpět Pronajímateli ve výše uvedeném stavu.

## **7. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ**

- 7.1 Tato Smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu Smluvními stranami a účinnosti dnem **1. 12. 2023** nebo uveřejnění v Registru smluv, podle toho, co nastane později. Smluvní strany výslovně souhlasí s uveřejněním této smlouvy v jejím plném rozsahu včetně příloh a dodatků v Registru smluv. Plněním povinnosti uveřejnit tuto Smlouvu podle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv, ve znění pozdějších předpisů, je pověřen Nájemce.

- 7.2 Není-li ve Smlouvě ujednáno jinak, Smluvní strany nejsou oprávněny postoupit svá práva a povinnosti vyplývající z této Smlouvy či práva a povinnosti s touto Smlouvou související bez předchozího písemného souhlasu druhé Smluvní strany.
- 7.3 Neuplatnění či případné částečné uplatnění nebo prodlení v uplatnění jakýchkoliv práv vyplývajících ze Smlouvy nebude vykládáno ani jako vzdání se těchto práv a ani nebude mít za následek zánik nároků z této Smlouvy.
- 7.4 Tato Smlouva může být měněna pouze písemným dodatkem k této Smlouvě podepsaným oběma Smluvními stranami.
- 7.5 Smluvní strany uskuteční veškeré právní úkony, které se ukáží být objektivně nezbytné pro realizaci transakce (nájmu Pronajímaných prostor Pronajímatelem Nájemci) předpokládané touto Smlouvou a k dosažení jejího účelu. Dále se Smluvní strany za tímto účelem zavazují poskytnout si navzájem veškerou nezbytnou součinnost a informace.
- 7.6 Je-li nebo stane-li se některé ustanovení této Smlouvy neplatným, nevymahatelným nebo neúčinným, nedotýká se tato neplatnost, nevymahatelnost či neúčinnost ostatních ustanovení této Smlouvy. Smluvní strany se zavazují nahradit do pěti (5) pracovních dnů po doručení výzvy druhé Smluvní strany neplatné, nevymahatelné nebo neúčinné ustanovení ustanovením platným, vymahatelným a účinným se stejným nebo obdobným obchodním a právním smyslem, případně uzavřít novou smlouvu.
- 7.7 Tato Smlouva je vyhotovena ve dvou (2) stejnopisech, z nichž každý bude považován za prvopis. Každá ze Smluvních stran obdrží jedno (1) vyhotovení této Smlouvy.
- 7.8 Smluvní strany se tímto zavazují, že vynaloží veškeré úsilí k urovnání sporů vzniklých z této Smlouvy nebo v souvislosti s ní zásadně smírnou cestou. Smluvní strany dále sjednávají, že pokud nevyřeší jakýkoliv spor či nárok vzniklý z této Smlouvy nebo v souvislosti s ní smírnou cestou, předloží takový spor či nárok k rozhodnutí místně a věcně příslušnému soudu ČR.
- 7.9 Nedílnou součástí této Smlouvy jsou všechny její přílohy.
- 7.10 Smluvní strany prohlašují, že tuto smlouvu uzavírají podle své pravé a svobodné vůle, že byla uzavřena určitě, vážně a srozumitelně, nikoli v tísní nebo za nápadně nevýhodných podmínek, což stvrzují svými podpisy.

Seznam příloh: Příloha č. 1 – Grafické znázornění Pronajímaných prostor

Nájemce:

V Ostravě, dne 1.11.2023

Česká průmyslová zdravotní pojišťovna  
Jeremenkova 11  
703 00 Ostrava-Vítkovice 104

Česká průmyslová zdravotní pojišťovna  
Ing. Vladimír Matta  
generální ředitel

Pronajímatel:

V Praze, dne 24.10.23

Klatovska stavebni s.r.o.  
Michal Bartoň  
jednatel

# 2 NP

