

# SMLOUVA O NÁJMU PROSTORU SLOUŽÍCÍHO PODNIKÁNÍ

---

Jitka Puschnerová

nar.: [REDACTED]

trvale bytem: [REDACTED]

tel.: [REDACTED]

a

Ing. Karel Šantora

nar.: [REDACTED]

trvale bytem: [REDACTED]

jako **pronajímatel** na straně jedné  
(dále jen „**pronajímatel**“)

a

Vojenská zdravotní pojišťovna ČR

IČ: 47114975

Sídlo: Drahobejlova 1404/4, Praha 9, 19000

Zastoupena Ing. Marianem Novákem,

Ředitel pobočky Ústí nad labem

jako **nájemce** na straně druhé  
(dále jen „**nájemce**“)

pronajímatel a nájemce jsou označeni společně též jen jako „**smluvní strany**“, není-li třeba užít konkrétního označení každého z nich,

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku v souladu s ustanovením §2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**NOZ**“), tuto

## nájemní smlouvu

(dále jen „**smlouva**“)

### Čl. I.

#### Předmět nájmu

1. Pronajímatelé prohlašují, že jsou oprávněnými vlastníky s právem disponovat s níže uvedeným předmětem nájmu:

Každý pronajímatel je podílovým spoluvlastníkem následující nemovité věci: **pozemku parc.č.83** (součástí pozemku par. č. 83 je **stavba č.p. 30**) v obci Chomutov, katastrální území Chomutov I, zapsáno na LV č. 3323 u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Chomutov. Velikost spoluvlastnického podílu pronajímatelky Jitky Puschnerové je 1/2, velikost spoluvlastnického podílu pronajímatele Ing. Karla Šantory je 1/2.

Pronajímatelé touto smlouvou přenechávají nájemci do nájmu prostory o velikosti 56 m<sup>2</sup> sloužící k podnikání nacházející se v I. nadzemním podlaží budovy č.p. 30 uvedené výše (dále jen „**předmět nájmu**“).

Nájemce se zavazuje za užívání předmětu nájmu platit pronajímatelům nájemné a úhrady za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním předmětu nájmu

## Čl. II. Doba trvání nájmu a skončení nájmu

1. Nájemní smlouva se uzavírá na **dobu neurčitou, počínaje dnem 15.08.2017 s šestiměsíční výpovědní dobou.**
2. Ke dni ukončení nájemního vztahu je nájemce (případně i další osoby s ním předmět nájmu užívající) povinen vyklidit všechny své věci a vyklizený a nově vymalovaný bílou barvou předmět nájmu předat pronajímateli včetně veškerého vybavení, které na počátku nájemního stavu převzal, a to ve stavu v jakém jej převzal, s přihlédnutím k běžnému opotřebení při řádném užívání a údržbě. O odevzdání předmětu nájmu sepiší smluvní strany předávací protokol.
3. Pokud by nájemce svou vyklizovací povinnost nesplnil ani do 10 (deseti) dnů ode dne skončení nájmu, má pronajímatel právo zamezit mu přístup do předmětu nájmu. Pronajímatel je oprávněn jej otevřít za přítomnosti dvou svědků, provést přesný soupis věcí náležejících nájemci, tyto věci vyklidit a uskladnit je na náklady nájemce. K tomuto úkonu nájemce podpisem této smlouvy zároveň uděluje pronajímateli plnou moc a tento ji přijímá.

## Čl. III. Nájemné a úhrada za služby spojené s užíváním nebytového prostoru

1. Měsíční nájemné za užívání předmětu nájmu včetně služeb spojených s užíváním předmětu nájmu se sjednává ve výši **9.900,- Kč** (slovy: devěttisícdevětset korun českých), z čehož pronájem činí 6.500,- Kč a záloha na plyn 2.195,- Kč, vodné a stočné 300,- Kč, elektřina 700,- Kč, záloha na likvidaci odpadu a jeho vývoz 1x za 14 dní, ve výši 121,- Kč a revize hasičích přístrojů na provozovně zálohově 84,- Kč měsíčně s tím, že první nájemné spolu se zálohami na služby, tj. částka ve výši 9.900,- Kč (slovy: devěttisícdevětset korun českých) bude uhrazeno spolu s jistotou (vratná kauce) ve výši 9.900,- Kč (slovy: devět tisíc devět set korun českých) do tří pracovních dnů od nabytí účinnosti smlouvy, a to na účet pronajímatele uvedený níže.

Inflační doložka: Pronajímatel je oprávněn zvýšit nájemné, sjednané shora v tomto odstavci každoročně o částku, vypočtenou podle inflačního koeficientu, vyhlášeného ČSÚ vždy počátkem nového kalendářního roku. Zvýšení bude platné vždy od 1. dne měsíce následujícího po vyhlášení inflačního koeficientu ČSÚ. Toto navýšení musí pronajímatel písemně sdělit nájemci a ten se zavazuje pravidelnou platbu od následujícího měsíce o tuto částku navýšit.

2. Smluvní strany si dohodly, že platby za služby připojení k síti internet si nájemce bude hradit samostatně na základě smluv, které uzavře s dodavatelem těchto služeb.
3. Smluvní strany se dohodly, že jednou za kalendářní rok provedou mezi sebou vzájemné vyúčtování plateb za služby spojené s užíváním předmětu nájmu na základě vyúčtování od jednotlivých dodavatelů, na úhradu jejichž služeb nájemce hradí zálohy. Nájemce se v případě nedoplatků zavazuje zaplatit pronajímateli dlužnou částku nejpozději do 7 (sedmi) dnů ode dne předložení vyúčtování. V případě, že nájemce tento svůj závazek nesplní řádně a včas, je pronajímatel oprávněn použít k pokrytí nedoplatků složenou jistinu. Pronajímatel se v případě přeplatků zavazuje zaplatit nájemci příslušnou peněžní částku nejpozději do 7 (sedmi) dnů ode dne provedení vyúčtování.
4. Nájemné, jakož i úhrada za služby, uvedené shora v tomto článku, jsou splatné vždy k 5. dni měsíce stávajícího měsíce, za něž je nájemné, jakož i úhrada za služby hrazena, a to bezhotovostním převodem na účet pronajímatele č. ■■■■■■■■■■ vedený u Komerční banky a.s., variabilní symbol ■■■■■■■■■■

## Čl. IV. Jistota

1. Nájemce se zavazuje uhradit pronajímateli k zajištění veškerých nároků pronajímatele vyplývajících z tohoto nájemního vztahu jistotu ve výši **9.900,- Kč** (slovy: devěttisícdevětset korun českých).
2. Pronajímatel je kdykoli oprávněn své splatné pohledávky vůči nájemci, ať již z nedoplatků nájemného, nebo i jiné pohledávky podle této smlouvy, krýt čerpáním složené jistoty.

3. Pronajímatel se zavazuje, že po skončení nájmu vrátí nájemci jistotu při předání předmětu nájmu za předpokladu, že nájemce splnil všechny závazky vyplývající z této smlouvy. Jistota bude vrácena nájemci do 5 (pět) pracovních dnů ode dne skončení nájmu.

## Čl. V.

### Vzájemná práva a povinnosti smluvních stran

1. Práva a povinnosti pronajímatele a nájemce v této smlouvě neupravené se řídí NOZ a souvisejícími právními předpisy.

#### 2. Povinnosti pronajímatele:

Nájemní smlouva pronajímatele zavazuje mj. k následujícímu:

- přenechat předmět nájmu nájemci tak, aby ho mohl užívat k sjednanému účelu, udržovat po dobu nájmu nemovitost, v níž se předmět nájmu nalézá, tak i předmět nájmu samotný, ve stavu způsobilém k užívání a udržovat v domě po dobu nájmu náležitý pořádek obvyklý podle místních poměrů,
- odstranit poškození nebo vadu v přiměřené době poté, co mu nájemce poškození nebo vadu oznámil. Neodstraní-li pronajímatel poškození nebo vadu bez zbytečného odkladu a řádně, může poškození nebo vadu odstranit nájemce a žádat náhradu odůvodněných nákladů, popřípadě slevu z nájemného, ledaže poškození nebo vada nejsou podstatné. Neoznámí-li nájemce pronajímateli poškození nebo vadu bez zbytečného odkladu poté, co je měl a mohl při řádné péči zjistit, nemá právo na náhradu nákladů; odstraní-li poškození nebo vadu sám, nemá právo ani na slevu z nájemného,
- zajistit nájemci nerušené užívání předmětu nájmu po dobu nájmu,
- provádět ostatní údržbu předmětu nájmu a její nezbytné opravy, které není povinen provádět nájemce.
- pokusit se zajistit přítomnost osoby zastupující nájemce, vznikne-li nutnost urychleného vstupu do předmětu nájmu

#### 3. Povinnosti nájemce vyplývající z nájemní smlouvy jsou mj.:

- užívat předmět nájmu řádně v souladu s touto smlouvou,
- dodržovat po dobu nájmu pravidla obvyklá pro chování v domě a rozumné pokyny pronajímatele pro zachování náležitého pořádku obvyklého podle místních poměrů,
- provádět a hradit běžnou údržbu a drobné opravy související s užíváním předmětu nájmu,
- strpět úpravu předmětu nájmu nebo domu, popřípadě jeho přestavbu nebo jinou změnu, jen nesníží-li kvalitu a způsob užívání předmětu nájmu ujednaný při sjednání smlouvy a lze-li ji provést bez většího nepohodlí pro nájemce, nebo provádět-li ji pronajímatel na příkaz orgánu veřejné moci, anebo hrozí-li přímo zvlášť závažná újma. V ostatních případech lze změnu provést jen se souhlasem nájemce,
- zjistí-li nájemce v předmětu nájmu poškození nebo vadu, které je třeba bez prodlení odstranit, oznámí to ihned pronajímateli; jinou vadu nebo poškození, které brání obvyklému užívání, oznámí pronajímateli bez zbytečného odkladu. Nájemce je povinen učinit podle svých možností to, co lze očekávat, aby poškozením nebo vadou, které je třeba bez prodlení odstranit, nevznikla další škoda. Nájemce má právo na náhradu nákladů účelně vynaložených při zabránění vzniku další škody, ledaže poškození nebo vada byly způsobeny okolnostmi, za které nájemce odpovídá,
- bude-li nájemce předem vědět o své nepřítomnosti v předmětu nájmu, která má být delší než dva měsíce, i o tom, že předmět nájmu mu bude po tuto dobu obtížně dostupný, je povinen to oznámit včas pronajímateli. Současně je povinen oznámit osobu, která po dobu jeho nepřítomnosti zajistí možnost vstupu do předmětu nájmu v případě, kdy toho bude nezbytně zapotřebí; nemá-li nájemce takovou osobu k dispozici, považuje se za takovou osobu pronajímatel, který však musí být doprovoben jednou nezávislou osobou. O každém takovém vstupu do předmětu nájmu musí být nájemce neprodleně informován (nemohl-li být přítomen na výzvu pronajímatele) a zároveň vyhotoven zápis,
- platit nájemné dle této smlouvy,
- provádět běžnou údržbu předmětu nájmu,
- oznámit pronajímateli, že věc má vadu, kterou je povinen odstranit pronajímatel, a to ihned poté, kdy ji zjistí nebo kdy při pečlivém užívání věci zjistit mohl,
- uplatní-li třetí osoba vlastnické nebo jiné právo k věci nebo žádá-li třetí osoba vydání nebo vyklizení věci, je

nájemce povinen to pronajímateli písemně oznámit; požádá-li o to, je pronajímatel povinen mu poskytnout ochranu. Neposkytne-li pronajímatel nájemci dostatečnou ochranu, může nájemce nájem vypovědět bez výpovědní doby. Bude-li nájemce rušen v užívání věci nebo jinak dotčen jednáním třetí osoby, má právo na přiměřenou slevu nájemného, pokud takové jednání třetí osoby pronajímateli včas oznámil,

- oznámí-li to pronajímatel předem v přiměřené době, umožní mu nájemce v nezbytném rozsahu prohlídku věci, jakož i přístup k ní nebo do ní, za účelem provedení potřebné opravy nebo údržby věci. Předchozí oznámení se nevyžaduje, je-li nezbytné zabránit škodě nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení. Vzniknou-li nájemci takovou činností pronajímatele obtíže, které nejsou jen nepodstatné, má právo na slevu z nájemného.
  - pojistit předmět nájmu do 10 pracovních dnů od podpisu nájemní smlouvy a předat pronajímateli kopii sjednaného pojištění.
  - nájemce je oprávněn umístit na objektu i na vstupních dveřích své firemní označení. Umístění na objektu bude předem konzultováno s pronajímatelem, náklady na realizaci nese nájemce.
4. Nájemce nesmí dát třetí osobě předmět nájmu nebo jeho část do **podnájmu** bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Poruší-li nájemce výše sjednané povinnosti, má se za to, že tím hrubě porušil svou povinnost.

## VI.

### Závěrečná ujednání

1. Smlouva vstupuje v platnost dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami a nabyvá účinnosti dnem uveřejnění v Registru smluv.
2. Tato smlouva může být měněna nebo doplňována toliko písemnými číslovanými dodatky podepsanými oběma smluvními stranami.
3. Smlouva je vyhotovena ve třech stejnopisech s platností originálu, z nichž pronajímatel obdrží dvě vyhotovení a nájemce jedno vyhotovení.
4. Smluvní strany prohlašují, že si smlouvu pozorně přečetly a že je jim její obsah jasný a srozumitelný. Na důkaz toho, že celý obsah smlouvy je projevem jejich pravé a svobodné vůle, připojují smluvní strany své vlastnoruční podpisy.
5. Nedílnou součástí této smlouvy jsou její písemné postupně číslované přílohy.

V Chomutově, dne ..... *10.8.2017*

V Ústí nad Labem, dne..... *10.8.2017*

  
Pronajímatel Jitka Puschnerová

  
Nájemce VoZP ČR

zastoupena Ing. Marianem Novákem  
ředitelem pobočky Ústí nad Labem

  
Pronajímatel Ing. Karel Šantora

Vojenská zdravotní pojišťovna ČR  
pobočka Ústí nad Labem  
W. Churchilla 1367/7  
400 01 Ústí nad Labem

17

#### Přílohy:

- Příloha č. 1) - Specifikace vnitřního vybavení předmětu nájmu
- Příloha č. 2) – Protokol o předání a převzetí předmětu nájmu