

SMLOUVA O NÁJMU
PROSTORU SLOUŽÍCÍHO K PODNIKÁNÍ
č. 1183-05/2025

uzavřená dle § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník („NOZ“)
(dále také „smlouva“)

níže uvedeného dne, měsíce a roku mezi

KOMERČNÍ DOMY ROŽNOV, spol. s r.o.

se sídlem 1. máje 1000, 756 61 Rožnov pod Radhoštěm

IČO: 48390453, DIČ: CZ48390453

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě, oddíl C, vložka 6035

zastoupena: Ing. Jiří Moucha, jednatel společnosti

bankovní spojení: Raiffeisenbank a.s., číslo účtu: xxxxx

(dále jako „pronajímatel“)

a

Česká průmyslová zdravotní pojišťovna

se sídlem Jeremenkova 161/11, Vítkovice, 703 00 Ostrava

IČO: 47672234, DIČ: není plátcem DPH

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě, oddíl AXIV, vložka 545

zastoupena: Ing. Vladimír Matta, generální ředitel

bankovní spojení: ČNB, číslo účtu: xxxxx

(dále jako „nájemce“)

spolu jako „smluvní strany“ nebo „strany“.

I.

Úvodní ustanovení, předmět a účel nájmu

1. Pronajímatel je výlučným vlastníkem nemovité věci – pozemku p.č. st. 3007, který je zapsán na listu vlastnickém č. 3197 pro obec a katastrální území Rožnov pod Radhoštěm, vedeném Katastrálním úřadem pro Zlínský kraj, katastrální pracoviště Valašské Meziříčí. Součástí pozemku je stavba na něm zřízená s přiděleným č.p. 1183, ul. Letenská v Rožnově pod Radhoštěm.
2. Ve stavbě uvedené v čl. I. odst. 1 této smlouvy se nachází prostor sloužící k podnikání (dále také jako „Prostor“ nebo „Předmět nájmu“).
Předmět nájmu: budova „B“, místnost č.dv.152, II. nadzemní podlaží
Pronajatá plocha: 39,66 m²
z toho: 28,50 m² provozní prostory
11,16 m² ostatní prostory

Provozními prostory se účel této smlouvy rozumí samostatné místnosti např. ordinace, čekárny, kartotéky, archivy a další prostory, sloužící pro předmět činnosti nájemce. Ostatní prostory jsou sociální zařízení (toalety), sklady a části chodeb sloužící jako čekárny. Nájemce má právo užívat i společné prostory budovy a to pouze v rozsahu přístupu k Předmětu nájmu.
3. Předmětem činnosti nájemce je mimo jiné:
 - provádění veřejného zdravotního pojištění.
4. Pronajímatel touto smlouvou přenechává nájemci Předmět nájmu k dočasnému užívání a nájemce je povinen za to platit pronajímateli nájemné, to vše za podmínek sjednaných touto smlouvou.
5. Prostor se pronajímá za účelem provozování předmětu činnosti nájemce včetně činností s tím úzce spojených. Nájemce v této souvislosti prohlašuje, že je mu stav Předmětu nájmu, tedy Prostoru, po faktické i právní stránce znám, byl s ním pronajímatelem před podpisem této smlouvy detailně seznámen; shledává jej jako zcela vyhovující pro svoje potřeby.

6. Nájemce nemá právo v pronajatém Prostoru provozovat jinou činnost nebo změnit způsob či podmínky jejího výkonu, než jak to vyplývá z účelu nájmu již výše sjednaného anebo z toho, co bylo možné důvodně očekávat při uzavření smlouvy, pokud by tato změna působila zhoršení poměrů v nemovité věci nebo by nad přiměřenou míru poškozovala pronajímatele nebo ostatní uživatele nemovité věci. To neplatí, pokud se v důsledku změny poměrů na jeho straně jeho činnost v některém ohledu změní jen nepodstatně.
7. Pronajímatel je povinen předat nájemci Předmět nájmu nejpozději druhý den nájmu. O předání Předmětu nájmu pořídí smluvní strany písemný protokol o předání a převzetí.

II.

Nájemné a úhrada plnění spojených s užíváním Prostoru

1. Nájemce se zavazuje za užívání Předmětu nájmu hradit pronajímateli nájemné **ve výši 2 096,48 Kč za 1m² a rok**. Nájemné je osvobozeno od DPH.
2. Nájemné po dobu platnosti smlouvy je splatné čtvrtletně, a to nejpozději do 10. dne prvního měsíce příslušného čtvrtletí. Za datum uskutečnění zdanitelného plnění je považován 1. den prvního měsíce příslušného čtvrtletí tj. pro I. čtvrtletí 1. ledna, pro II. čtvrtletí 1. dubna, pro III. čtvrtletí 1. července a pro IV. čtvrtletí 1. října.
3. Nájemné za část kalendářního čtvrtletí, ve kterém je nájemní smlouva uzavřena nebo ukončena, se stanoví podle počtu kalendářních dnů nájmu v daném čtvrtletí.
4. Nájemce je povinen uhradit pronajímateli nájemné bezhotovostním převodem, přičemž platba se považuje za provedenou jejím připsáním na běžný účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy. Pronajímatel se zavazuje nájemci vystavit na každou platbu nájemného řádný daňový doklad – fakturu, která bude obsahovat náležitosti stanovené právními předpisy, přičemž fakturu se zavazuje doručit nájemci cestou elektronické pošty na fakturační adresu: xxxxx. Faktura je splatná do 10 dnů ode dne doručení nájemci.
5. Strany se ve smyslu § 2303 ve spojení s § 2247 NOZ dohodly, že pronajímatel zajistí pouze tzv. nezbytné služby (dále jako „služby“) spojené s užíváním Prostoru.
Službami jsou: stočné a dodávka vody, dodávka tepla, dodávka elektrické energie, odvoz komunálního odpadu a skládka, osvětlení a úklid společných částí stavby.
Náklady spojené se zajištěním a dodávkou těchto služeb nejsou součástí nájemného a smluvní strany se dohodly na rozúčtování cen a úhrady za tyto služby takto:

Název služby	Procentuální podíl ze skutečných nákladů
voda, stočné	0,91 %
teplo	0,91 %
elektrická energie	0,91 %
odvoz a skládka odpadů	0,91 %

Nájemce je povinen uhradit pronajímateli náklady na výše uvedené služby ve výši dohodnutého procentuálního podílu ze skutečných nákladů, zaplacených pronajímatelem v daném kalendářním měsíci. Skutečné náklady zaplacené pronajímatelem budou nájemci předloženy spolu s fakturou na vyúčtování služeb.

6. Pronajímatel poskytne nájemci dle jeho požadavku telefonní linky v Předmětu nájmu. Tyto linky jsou připojeny prostřednictvím pobočkové ústředny pronajímatele. Úhrada – nájem za telefonní linky se řídí platným ceníkem pronajímatele.
Za telefonní hovory uskutečněné v rámci pobočkové ústředny nájemce neplatí. Za telefonní hovory uskutečněné prostřednictvím pobočkové ústředny do veřejných sítí hradí nájemce částku stanovenou jako součin délky hovoru evidované pobočkovou ústřednou a ceny za jednotku, stanovené platným ceníkem pronajímatele. Zúčtovacím obdobím je kalendářní měsíc.
7. Nájemce je povinen uhradit pronajímateli služby podle odst. 5 a 6 tohoto článku bezhotovostním převodem, přičemž platba se považuje za provedenou jejím připsáním na běžný účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy. Pronajímatel se zavazuje nájemci vystavit na tyto platby řádný daňový doklad – fakturu, která

bude obsahovat náležitosti stanovené právními předpisy, přičemž fakturu se zavazuje doručit nájemci cestou elektronické pošty na fakturační adresu: [xxxxxx](#). Faktura je splatná do 10 dnů ode dne doručení nájemci.

8. Smluvní strany sjednávají, že ostatní plnění spojená s užíváním Prostoru (neuvedená v odst. 5. a 6. tohoto článku smlouvy) nezajišťuje pronajímatel, tyto si je nájemce povinen zajistit sám prostřednictvím smluv uzavřených s dodavateli daných plnění. Pronajímatel je mu k tomu povinen poskytnout nezbytnou součinnost. Pronajímatel tímto uděluje nájemci souhlas, aby si na své náklady zajistil po dobu trvání této smlouvy i další služby, např. napojení na kabelovou televizi, pevné připojení do sítě INTERNET, vlastní telefonní linku apod.
9. Pronajímatel oznámí nájemci plánované přerušení dodávek služeb obvyklým způsobem.
10. Pronajímatel neodpovídá za přerušení dodávek služeb způsobené poruchami, haváriemi a živelnými pohromami. Také neodpovídá za nedodání služeb, jež bylo zapříčiněno mimo působnost a vliv pronajímatele.

III.

Doba nájmu, povinnosti při skončení nájmu

1. Nájem dle této smlouvy se sjednává na dobu neurčitou, a to od 1. 6. 2025.
2. Po uplynutí doby nájmu je nájemce povinen (nedohodne-li se s pronajímatelem písemně jinak) Předmět nájmu protokolárně předat pronajímateli zpět ve stavu, v jakém ho převzal, a to s přihlédnutím k běžnému opotřebení při řádném užívání. Smluvní strany výslovně sjednávají, že při předání pronajímateli musí být Prostor vyklizený, čistý, povrchy stěn a stropů opraveny (zasádrovány díry) a opatřeny bílou malbou.
3. Nájemce je povinen odstranit v Předmětu nájmu změny, které provedl bez souhlasu pronajímatele, ledaže pronajímatel nájemci písemně sdělí, že odstranění změn nežádá; nájemce přesto nemůže žádat vyrovnání, i kdyby se změnami hodnota Předmětu nájmu zvýšila. Pronajímatel může žádat náhradu ve výši snížení hodnoty Předmětu nájmu, které bylo způsobeno změnami provedenými nájemcem bez souhlasu pronajímatele.
4. Zařízení a předměty upevněné ve zdech, podlaze a stropu Předmětu nájmu, které nelze odstranit bez nepřiměřeného snížení hodnoty nebo bez poškození Předmětu nájmu nebo nemovitosti jako celku, přecházejí upevněním nebo vložením do vlastnictví pronajímatele. Nájemce má právo žádat, aby se s ním pronajímatel bez zbytečného odkladu vyrovnal; to neplatí o tom, co nájemce provedl bez souhlasu pronajímatele. Vyrovnání je splatné ke dni skončení nájmu.
5. V případě prodloužení nájmu s vrácením Prostoru pronajímateli je tento povinen pronajímateli na jeho výzvu zaplatit smluvní pokutu ve výši 500 Kč za každý započatý den prodloužení.
6. Smluvní strany výslovně sjednávají a deklarují, že v případě prodloužení nájmu s vyklizením a vrácením Prostoru po uplynutí sjednané doby nájmu se nepoužije § 2285 NOZ, k automatickému prodloužení nájmu nedochází.

IV.

Další práva a povinnosti smluvních stran

1. Pronajímatel zajistí na své náklady technické zařízení pro řízení přístupu do budovy. Nájemce obdrží 2 ks přístupových čipů do budovy. Další čipy, případně náhrada ztraceného nebo poškozeného čipu se hradí dle platného ceníku pronajímatele.
2. Pronajímatel umožní nájemci umístit na místa určená pronajímatelem na náklady nájemce informační tabule, reklamní návěští či jiná označení nájemce. V případě ukončení nájmu budou tato označení nájemcem odstraněna nejpozději ke dni předání Prostoru pronajímateli.
3. Nájemce je oprávněn užívat Prostor v rozsahu a za účelem dohodnutým v této smlouvě.
4. Nájemce nesmí bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele provádět v Prostoru změny, které by vedly k jeho zhodnocení po technické stránce.

5. Nájemce může Prostor nebo jeho část podnajmout, tedy zřídít třetí osobě k Prostoru nebo jeho části užívací právo, pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. V případě souhlasu pronajímatele lze podnajem zřídít třetí osobě jen na dobu nájmu Prostoru.
6. Pronajímatel je povinen:
- a) řádně provádět předepsané revize a technické prohlídky technických zařízení, instalací zařízení a mobiliáře, u nichž se toto vyžaduje,
 - b) řádně plnit povinnosti stanovené vlastníkově obecně závaznými předpisy v oblasti bezpečnosti a hygieny práce a požární ochrany,
 - c) 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., v platném znění a zajištění bezpečnosti a ochrany zdraví při práci v souladu se zákonem č. 262/2006 Sb. a 309/2006 Sb., v platném znění,
 - d) na vlastní náklady provádět údržbu, ke které není povinen nájemce a veškeré nezbytné a nutné opravy v Předmětu nájmu. 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,
 - e) zajistit nájemci nerušené užívání Předmětu nájmu po celou dobu trvání nájmu dle této smlouvy,
 - f) poskytovat nájemci v nezbytné míře a na jeho žádost potřebnou součinnost k nerušenému výkonu jeho činnosti, i ve vztahu ke třetím osobám,
 - g) na vyžádání poskytnout nájemci příslušné revizní zprávy a protokoly o kontrolách.
7. Nájemce je povinen hradit běžnou údržbu Prostoru a dále opravy v Prostoru, které za jednotlivou opravu nepřesáhnou částku 500 Kč bez DPH. Náklady na dopravu spojené s opravami a údržbou dle věty první se do nákladů na jednotlivou opravu nezapočítávají. Nájemce je povinen a zavazuje se realizovat opravy v Prostoru za ceny v místě a čase obvyklé.
- Běžnou údržbou se mimo jiné pro účely této smlouvy rozumí:
- a) opravy povrchu stěn a stropu včetně maleb,
 - b) opravy vrchních částí podlahových krytin, výměny prahů a okrajových lišt,
 - c) opravy zasklení oken, pohyblivých částí oken a dveří, zámky, kliky a kování,
 - d) opravy rolet a žaluzií,
 - e) opravy a výměny elektrických vypínačů, zásuvek, jističů,
 - f) výměny svítidel (žárovek a zářivek).
8. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má pronajímatel provést, a umožnit jejich provedení; jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním povinností vznikla.
9. Nájemce je povinen Prostor udržovat ve stavu způsobilém k užívání a je povinen dodržovat obecně závazné předpisy upravující požární ochranu, bezpečnost a hygienu. Je rovněž povinen umožnit pronajímateli přístup do všech prostor, jež jsou Předmětem nájmu, k provedení kontroly, provozní údržby, likvidaci havárií apod.
10. Počínaje dnem 1. 4. 2026 a následně ke každému 1. 4. kalendářního roku po celou dobu trvání nájmu je pronajímatel oprávněn navýšit nájemné jedenkrát ročně až o 100 % výše průměrné roční míry inflace vyhlášené Českým statistickým úřadem pro každý kalendářní rok, vyjádřené za pomoci indexu spotřebitelských cen. Navýšení nájemného až o 100 % výše průměrné roční míry inflace, vyhlášené za rok předchozí, musí pronajímatel písemně oznámit nájemci v období od 1. ledna kalendářního roku nejpozději do 31. března kalendářního roku s tím, že navýšení nájemného o inflaci je pronajímatel oprávněn nájemci od 1. dubna roku, ve kterém bylo nájemné o inflaci navýšeno, doúčtovat. Upravená výše nájemného bude základem cenových úprav v dalších letech platnosti této smlouvy. Cena navýšená o míru inflace bude zaokrouhlena na celé koruny takovým způsobem, že částka 0,50 Kč a vyšší se zaokrouhlí na celou korunu nahoru a částka nižší než 0,50 Kč se zaokrouhlí na celou korunu dolů.

V. **Skončení nájmu**

1. Nájem sjednaný touto smlouvou má strana právo vypovědět v šestiměsíční výpovědní době.
2. Smluvní strany sjednávají, že nájem mohou vypovědět v tříměsíční výpovědní době z následujících důvodů:
 - 2.1 Pronajímatel může písemně vypovědět tuto smlouvu jestliže:
 - a) nájemce užívá Prostor v rozporu se smlouvou tak, že dochází k jeho prokazatelnému znehodnocování,
 - b) nájemce provedl v Prostoru změny v rozporu s čl. IV. Odst. 3 smlouvy,
 - c) nájemce přenechá Prostor nebo jeho část do podnájmu bez předchozího písemného souhlasu v rozporu s čl. IV. odst. 4 smlouvy,
 - d) nájemce je po dobu delší než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného nebo služeb spojených s užíváním Prostoru.
 - 2.2 Nájemce může písemně vypovědět tuto smlouvu jestliže:
 - a) se Prostor stane bez zavinění nájemce dlouhodobě nezpůsobilým ke smluvenému účelu užívání,
 - b) pronajímatel závažným způsobem opakovaně (tj. minimálně třikrát) poruší svou povinnost zajistit nezbytné služby dle čl. II. odst. 5 smlouvy.Výše uvedené důvody považují strany za vážný důvod k výpovědi a neuplatní zde ust. § 2312 zákona.
3. Výpovědní doba dle odst. 1 a 2 počne běžet prvního dne měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena druhé smluvní straně.

VI. Závěrečná ujednání

1. Tato Smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu smluvními stranami a účinnosti dnem uveřejnění v Registru smluv nebo 1. 6. 2025, podle toho, co nastane později.
2. 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, je pověřen nájemce.
3. Tato smlouva je vyhotovena v elektronické podobě (s uznávaným elektronickým podpisem), přičemž obě smluvní strany obdrží její elektronický originál.
4. Měnit a doplňovat tuto smlouvu lze výhradně písemnými, oboustranně odsouhlasenými a podepsanými postupně očíslovanými dodatky.
5. Smluvní strany tímto prohlašují, že na sebe podpisem této smlouvy berou nebezpečí změny okolností, a žádná ze smluvních stran tedy není oprávněna domáhat se po druhé smluvní straně a/nebo soudně obnovení jednání o této smlouvě z důvodu podstatné změny okolností zakládající hrubý nepoměr v právech a povinnostech smluvních stran.
6. Záležitosti touto smlouvou výslovně neupravené se řídí českým právním řádem, zejména zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
7. Smluvní strany této smlouvy po jejím přečtení prohlašují, že se seznámily s jejím obsahem, a na důkaz svého souhlasu s ním a pravé a svobodné vůle připojují své podpisy.

V Rožnově pod Radhoštěm, dne: 13. 5. 2025

V Ostravě, dne 20. 5. 2025

Pronajímatel:

Nájemce:

.....
Ing. Jiří Moucha
jednatel
KOMEČNÍ DOMY ROŽNOV, spol. s r.o.

.....
Ing. Vladimír Matta
generální ředitel
Česká průmyslová zdravotní pojišťovna