

**Smlouva o nájmu prostor sloužících podnikání
č. 175N/2025/Jihlava**

uzavřená dle § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

mezi

Zdravotním ústavem se sídlem v Ostravě

se sídlem: Partyzánské náměstí 2633/7, 702 00 Ostrava

zastoupený: Ing. Eduardem Ježem, ředitelem

státní příspěvková organizace nezapsaná ve veřejném rejstříku

IČO: 71009396

DIČ: CZ71009396

č. účtu: 3235761/0710

ID datové schránky: pubj9r8

(dále jen „pronajímatel“)

Zdravotní ústav se sídlem

pracoviště Jihlava

17.12.2025

ZU/44721/2025

187704



zusoos97fee1b9

a

Juraj Švec

se sídlem/bytem: Jiřická 1416, 396 01 Humpolec

fyzická osoba podnikající dle živnostenského zákona

IČ: 87239043

DIČ: není plátce

č. účtu: [REDACTED]

ID datové schránky: 2x6c74m

(dále jen nájemce)

(společně rovněž jako „smluvní strany“)

I.

Předmět a účel nájmu

1. Pronajímatel je příslušný hospodařit s nemovitým majetkem státu, a to s pozemkem parc. č. 4374/5, jehož součástí je budova čp. 2497 na pozemku parc.č. 4374/5, na listu vlastnictví 5098 vedeným u Katastrálního úřadu pro Kraj Vysočina, katastrální pracoviště Jihlava.
2. Pronajímatel v budově čp. 2497, č.o. 57 na ul. Vrchlického, v Jihlavě (objekt „Domu zdraví“) přenechává nájemci k dočasnému úplatnému užívání na základě této smlouvy prostory sloužící k podnikání (dále jen „prostory“, „pronajaté prostory“ nebo „předmět nájmu“) v následujícím rozsahu:
3. Prostory o výměře: 2 x 1 m²
4. Prostory jsou umístěny ve 2. nadzemním podlaží – u vrátnice a u bufetu
5. Pronajaté prostory jsou vyznačeny v plánu, který je přílohou č. 1 této smlouvy a tvoří její nedílnou součást.
6. Pronajímatel přenechává nájemci prostory pouze za účelem umístění dvou nápojových automatů. Pronajímatel zároveň prohlašuje, že tyto prostory dočasně nepotřebuje k plnění

- funkcí státu nebo jiných úkolů v rámci své působnosti nebo stanoveného předmětu činnosti.
7. Nájemce prohlašuje, že je ke dni podpisu této smlouvy držitelem příslušného oprávnění nebo povolení k provozování činnosti, jež je účelem nájmu. Nájemce nemá právo provozovat jinou činnost nebo změnit způsob či podmínky jejího výkonu, než jak to vyplývá z účelu nájmu při sjednávání této Smlouvy podle čl. I. odst. 6. Výpis z obchodního rejstříku nájemce nebo jiné evidence je přílohou č. 2 této smlouvy a tvoří její nedílnou součást.
 8. Nájemce prohlašuje, že se důkladně seznámil se stavem prostor, a že tyto prostory jsou způsobilé k řádnému užívání a do nájmu je touto smlouvou přijímá, a to se vším, co je třeba k řádnému užívání věci. Nájemce dále prohlašuje, že pronajímatel ke dni podpisu této smlouvy nájemci předložil průkaz energetické náročnosti budovy Domu zdraví ve smyslu zákona č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií, ve znění pozdějších předpisů.

II. Doba nájmu

1. Nájem se sjednává na dobu určitou od 1. 1. 2026 do 31. 12. 2033.

III. Nájemné, jeho splatnost, způsob platby

1. Sjednaný měsíční paušál za umístění 1 automatu činí.....1 150 Kč
(v ceně sjednaného paušálu je zahrnuta el. energie a spotřeba vody a likvidace tříděného/směsného odpadu)
2. Paušál za 2 automaty činí měsíčně 2 300 Kč
3. Nájemné (paušál) je nájemce povinen hradit pronajímateli bezhotovostním převodem, případně v hotovosti v pokladně pronajímatele, na základě vystavených faktur ve čtvrtletních splátkách, vždy na příslušné kalendářní čtvrtletí předem, a to ve výši **6 900,- Kč bez DPH**. Splatnost faktur činí 21 dní od data jejich vystavení.
4. Bude-li trvání doby nájmu sjednáno na dobu delší než jeden rok, smluvní strany se dohodly, že pronajímatel může výši nájemného jednostranně zvýšit, a to nejvýše o meziroční změnu míry inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného indexu spotřebitelských cen za uplynulý rok (CPI — Consumer Price Index), dle údajů zveřejněných Českým statistickým úřadem za předchozí kalendářní rok. O zvýšení nájemného informuje pronajímatel nájemce písemně. Nájemné se takto zvýší od 1. dubna příslušného roku. Poprvé může být nájemné v souladu se zněním tohoto odstavce zvýšeno od 1. 4. 2027.

IV. Práva a povinnosti pronajímatele a nájemce

1. Pronajímatel:

- a) má právo na placení sjednaného nájemného podle čl. III a úhrady za plnění s nájmem spojené podle čl. III.;

- b) má povinnost předat předmět nájmu ve stavu způsobilém pro sjednaný účel užívání se vším, co je třeba k řádnému užívání věci;
- c) má povinnost poskytovat nájemci plnění uvedené v č. III. a umožnit nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s nájmem;
- d) zavazuje se provádět kontroly a revize požárních hydrantů a hasicích přístrojů, zařízení pro odvod tepla a kouře (komíny) a nouzových osvětlení v objektu. Dále provádí revize a údržbu vyhrazených technických zařízení – hromosvody, plynová zařízení, zdvihací zařízení, tlaková zařízení, jakož i revize, kontroly a údržbu elektrické instalace, souvisejících s bezporuchovým a bezpečným chodem budovy. Revize vlastních přenosných elektrických zařízení, elektrických a plynových spotřebičů je povinen si zajistit nájemce na vlastní náklady;
- e) má při skončení nájmu právo zadržet movité věci, které má nájemce v pronajatých prostorách za účelem úhrady pohledávek vůči nájemci;
- f) má právo na náhradu za užívání předmětu nájmu bez právního důvodu, a to vždy ve výši ujednaného nájemného nebo jeho poměrné části, nevyklidí-li a neodevzdá-li nájemce pronajaté prostory pronajímateli v den skončení nájmu, a to ode dne skončení nájmu až do dne, kdy nájemce předmět nájmu skutečně odevzdá a vyklidí. Nájemce je dále povinen hradit za tuto dobu rovněž služby spojené s užíváním pronajatých prostor ve výši a způsobem, jak je hradil před skončením nájmu.

2. Nájemce:

- a) je povinen po celou dobu trvání nájmu užívat prostory pouze ke smluvenému účelu, a to způsobem, který není na újmu pronajímatele a za podmínek uvedených v čl. I. odst. 4 a 5;
- b) je povinen počínat si tak, aby nezpůsobil na pronajatém majetku škodu, a v případě, že se tak stane, zavazuje se ji nahradit;
- c) je povinen platit nájemné a úhradu za plnění s nájmem spojené (sjednaný paušál) podle ujednání v čl. III.;
- d) nebude-li faktura uhrazena ve lhůtě splatnosti, je nájemce povinen zaplatit pronajímateli úrok z prodlení v zákonné výši za každý i započatý den prodlení;
- e) není bez souhlasu pronajímatele oprávněn provádět jakékoli stavební úpravy předmětu nájmu. Stavební úpravy jsou podmíněny předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Je-li souhlas udělen a nedohodne-li se nájemce a pronajímatel dále jinak, platí, že při skončení nájmu nevzniká nájemci právo na náhradu za provedené stavební práce nebo na jiné protiplnění za zhodnocení předmětu nájmu;
- f) není oprávněn prostory přenechat do užívání třetí osobě (zákaz podnájmu, výpůjčky nebo výprosy a zákaz převodu nájmu);
- g) je povinen písemně oznámit pronajímateli havarijní stavy na zařízení objektu nebo vady, které zásadním způsobem ztěžují nebo znemožňují užívání předmětu, a to nejpozději do 24 hodin po jejich výskytu. Nesplnění této oznamovací povinnosti řádně a včas nezaloží nájemci právo na prominutí nájemného nebo na výpověď nájmu bez výpovědní doby podle § 2208 odst. 1 obč. zák.;
- h) je povinen umožnit pronajímateli provedení nezbytných oprav, údržby nebo pravidelných revizí v předmětu nájmu a za tím účelem mu umožnit vstup a poskytnout nezbytnou součinnost;
- i) je povinen strpět provedení nezbytné opravy pronajatých prostor, kterou nelze odložit na dobu po skončení nájmu, i když mu provedení opravy způsobí obtíže nebo omezí užívání věci. Trvá-li taková oprava méně než jeden (1) kalendářní měsíc a neztěžuje-li užívání předmětu nájmu nad míru obvyklou, nemá nájemce právo na slevu z nájemného;

- j) nemá právo na provedení zápočtu svých nároků vůči pronajímateli na pohledávku z titulu nájemného nebo plnění s nájmem spojených; je povinen dodržovat při své činnosti v pronajatých prostorách pravidla bezpečnosti a ochrany zdraví při práci, předpisy týkající se bezpečnosti technických zařízení a požární předpisy a zachovávat provozní řád objektu. Nájemce se zavazuje plnit povinnosti ve smyslu zákona č. 133/1985 Sb., o požární ochraně ve znění pozdějších předpisů a zákona č. 262/2006 Sb., (zákoník práce) ve znění pozdějších předpisů. Na své náklady je povinen zajišťovat požární ochranu a bezpečnost a ochranu zdraví všech osob v pronajatých prostorách a odpovídá za plnění povinností na úseku požární ochrany a bezpečnosti a ochrany zdraví při práci v pronajatých prostorách. Dále je povinen informovat pronajímatele o skladovaných a používaných látkách a zařízeních, které jsou nebezpečné z hlediska požární ochrany nebo bezpečnosti práce a osob, Nájemce určuje, že osobou odpovědnou za plnění povinností na úseku požární ochrany je: Juraj Švec;
- k) odpovídá za zničení, odcizení, poškození či jakékoli jiné znehodnocení předmětu nájmu či věcí pronajímatele, které se v něm nalézají. Nájemce je povinen dbát o to, aby v pronajatých prostorách a na objektu Domu zdraví nevznikla škoda. Nájemce rovněž nese odpovědnost za škodu na věcech třetích osob do pronajatého prostoru vnesených nebo jimi odložených. Tím není dotčena jiná zákonná odpovědnost nájemce nebo pronajímatele;
- g) je povinen ke dni skončení nájmu z jakéhokoli důvodu předmět nájmu vyklidit a předat je ve stavu, v jakém jím byl převzat, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání. Pronajímatel má právo požadovat po nájemci náhradu ve výši ujednaného nájemného nebo jeho poměrné části, nevyklidí-li a neodevzdá-li nájemce předmět nájmu pronajímateli v den skončení nájmu, a to ode dne skončení nájmu až do dne, kdy nájemce předmět nájmu skutečně vyklidí a odevzdá. Nájemce je dále povinen hradit za tuto dobu rovněž služby spojené s užíváním pronajatých prostor ve výši, jakou hradil před skončením nájmu. Tím není dotčeno právo pronajímatele na náhradu škody.

VI.

Skončení nájmu

1. Nedojde-li v průběhu trvání smlouvy k dohodě o změně délky nájmu, nebo k platnému ukončení smlouvy odstoupením, dohodou nebo výpovědí, končí doba nájmu uplynutím sjednané doby.
2. Pronajímatel si vyhrazuje právo odstoupit od smlouvy v případě, že nájemce přenechá bez souhlasu pronajímatele prostory třetí osobě, nebo pokud nájemce ztratí způsobilost k provozování činnosti pro účel, ke kterému byl tento nájem sjednán. Odstoupením od smlouvy nedochází ke zrušení smlouvy od počátku, ale až od okamžiku doručení písemného odstoupení od smlouvy nájemci. V případě, že přestanou být plněny podmínky zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů, a/nebo pronajímatel bude předmět nájmu potřebovat k plnění funkcí státu nebo jiných úkolů v rámci své působnosti nebo stanoveného předmětu činnosti, má pronajímatel právo tuto smlouvu okamžitě ukončit. Okamžité ukončení nájemního vztahu je účinné dnem doručení oznámení nájemci.
3. Pronajímatel může vypovědět tuto smlouvu, v případě, že:
 - a) předmět nájmu nebo nemovitost, v níž se nachází, má být přestavována tak, že to brání dalšímu užívání prostoru,
 - b) nájemce je o více než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného, nebo plnění spojených s nájmem,
 - c) nájemce poruší kteroukoli jednotlivou povinnost podle čl. V této smlouvy, pokud pronajímatel pro tuto situaci již nevyužil práva na odstoupení od smlouvy podle odst. 2.

tohoto článku VI.

d) nájemce se nachází v insolvenčním řízení v postavení dlužníka a bylo již soudem rozhodnuto o úpadku nebo o způsobu řešení úpadku.

Výpovědní doba činí 3 (tři) měsíce a počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé straně.

4. Pronajímatel ve výpovědi vyzve nájemce rovněž k vyklizení a předání předmětu nájmu. Pronajímatel tímto výslovně vylučuje obnovení nájmu za podmínek ujednaných původně pro případ, že by nájemce užíval předmět nájmu i po skončení nájmu.
5. Nájemce má právo do uplynutí 1 (jednoho) měsíce ode dne, kdy mu byla výpověď doručena, vznést proti výpovědi námitky. Nevznese-li nájemce námitky včas, právo žádat přezkoumání oprávněnosti výpovědi soudem zanikne; námitky vyžadují písemnou formu.
6. Nájemce může vypovědět tuto smlouvu před uplynutím sjednané doby v případě, že:
 - a) ztratí způsobilost k činnosti, k jejímuž výkonu je prostor sloužící podnikání určen,
 - b) pronajaté prostory přestanou být z objektivních důvodů způsobilé k výkonu činnosti, k němuž byly určeny, a pronajímatel nezajistí nájemci odpovídající náhradní prostor,
 - c) pronajímatel porušuje hrubě své povinnosti vůči nájemci.Výpovědní doba činí 3 (tři) měsíce a počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi straně.
7. Pronajímatel i nájemce může vypovědět tuto smlouvu i bez uvedení důvodu. Pro tento případ činí výpovědní lhůta 6 (šest) měsíců a počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi.

VII. Ostatní ujednání

1. Není-li touto smlouvou ujednáno jinak, platí pro práva a povinnosti smluvních stran úprava obsažená v občanském zákoníku ve znění pozdějších předpisů.
2. Smluvní strany se výslovně dohodly na vyloučení ustanovení o náhradě za převzetí zákaznické základny.
3. Smluvní strany se dohodly na tom, že promlčecí doba pohledávek pronajímatele a nájemce vzniklých z titulu nájmu založeného touto smlouvou či z titulu užívání předmětu nájmu bez právního důvodu je v trvání 4 let.
4. Dojde-li k ukončení této smlouvy způsobem předvídaným touto smlouvou a zároveň nájemce měl jako sídlo nebo místo podnikání zapsanu adresu místa nájmu (čl I. odst.2) ve veřejném rejstříku nebo jiné zákonné evidenci, je pro tento případ nájemce povinen ve lhůtě 3 měsíců od skončení nájmu zajistit výmaz nebo změnu tohoto údaje v příslušném veřejném rejstříku, ve kterém je zapsán. Při porušení této povinnosti je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1 % ze sjednaného ročního nájemného za každý den, ve kterém porušení této povinnosti trvá. Splatnost smluvní pokuty je třicet dní ode dne jejího doručení nájemci. Úhradou smluvní pokuty není dotčeno právo pronajímatele na případnou náhradu škody.
5. Smluvní strany berou na vědomí, že podle ust. § 26 odst. 6 zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů, nemůže pronajímatel nájemci dát předchozí souhlas s převodem nájmu v souvislosti s převodem jeho podnikatelské činnosti dle § 2307 odst. 1 zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
6. Smluvní strany se výslovně dohodly na vyloučení opětovného uzavření smlouvy faktickým pokračováním užívacího vztahu a ujednávají si, že smlouva bez ohledu na aktivitu pronajímatele končí ke sjednanému datu a případné další užívání předmětu nájmu nájemcem nebude pokládáno za opětovné uzavření nájemní smlouvy. Toto ujednání zároveň pokládají za sdělení či výzvu k ukončení nájmu ke sjednanému datu.

7. Smluvní strany se dohodly, že změní-li se po uzavření této smlouvy okolnosti do té míry, že se plnění podle ní stane pro některou ze stran obtížnější, nemění to nic na její povinnosti splnit svůj závazek, ani nezaloží důvod výpovědi. Současně nájemce na sebe přebírá nebezpečí změny okolností podle §1765 odst. 2 občanského zákoníku.
8. Vystaví-li pronajímatel nájemci potvrzení o splnění určitého splatného dluhu podle této smlouvy, představuje toto potvrzení jen doklad o splnění dluhu, který je v potvrzení výslovně uveden. Smluvní strany si odlišně od ustanovení § 1949 a § 1950 občanského zákoníku výslovně ujednávají, že potvrzení o splnění dluhu splatného později automaticky nedokládá, že byl splněn i dluh splatný dříve. Stejně tak potvrzení o splnění jistiny dluhu nedokládá, že bylo splněno i příslušenství tohoto dluhu.
9. Smluvní strany se dohodly, že nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele jednostranně započíst jakoukoli pohledávku vůči pronajímateli, vzniklou na základě této smlouvy nebo v přímé souvislosti s ní.
10. Smluvní strany se zavazují, že pokud v souvislosti s realizací této smlouvy při plnění svých povinností přijdou jeho pověřeni zaměstnanci nebo zástupci do styku s osobními údaji ve smyslu Nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2016/679 obecné nařízení o ochraně osobních údajů a zákona č. 110/2019 Sb., o zpracování osobních údajů, ve znění pozdějších předpisů, učiní veškerá opatření, aby nedošlo k neoprávněnému nebo nahodilému přístupu k těmto údajům, k jejich změně, zničení či ztrátě, neoprávněným přenosům, k jejich jinému neoprávněnému zpracování, jakož i k jejich jinému zneužití. Současně zavází tyto osoby mlčenlivostí ve vztahu k uvedeným osobním údajům.
11. Pro případ neplatnosti nebo neúčinnosti některého z ustanovení této smlouvy zůstávají ostatní ustanovení této smlouvy platná a účinná. Smluvní strany se zavazují nahradit neplatné nebo neúčinné ustanovení ustanovením novým, které svým obsahem nejlépe odpovídá ustanovení neplatnému nebo neúčinnému.
12. Pro doručování pro účely této smlouvy se smluvní strany dohodly tak, že kromě listinné formy bude za písemnou formu považována rovněž výměna elektronických zpráv prostřednictvím datových schránek smluvních stran nebo elektronickou poštou s připojením uznávaného elektronického podpisu jedající strany.
13. Pro doručování písemností kteroukoli smluvní stranou druhé straně se pronajímatel a nájemce dohodli tak, že zásilka odeslaná doporučenou poštou se považuje za doručenou také v případě, že adresát doručení zmaří, např. tuto odmítne převzít nebo si zásilku nevyzvedne ani v úložní lhůtě.
14. Změny a doplňky této smlouvy mohou být provedeny pouze písemně formou očíslovaných a datovaných dodatků, které musí být podepsány oprávněnými osobami.
15. Smlouva je vyhotovena ve třech stejnopisech, nájemce obdrží jeden výtisk, pronajímatel 2 výtisky. V případě, že je oboustranně podepisována elektronicky, obdrží každá smluvní strana elektronický originál s připojenými uznávanými elektronickými podpisy oprávněných zástupců smluvních stran ve smyslu zákona č. 297/2016 Sb., o službách vytvářejících důvěru pro elektronické transakce, ve znění pozdějších předpisů.
16. Nájemce souhlasí a je srozuměn se skutečností, že pronajímatel je na základě zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů a zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), povinen uveřejnit tuto smlouvu v registru smluv nebo o této smlouvě a právním vztahu jí založeném zpřístupnit či poskytnout všechny informace, které citované zákony nebo jiné právní předpisy z uveřejnění nebo zpřístupnění nevylučují. Zveřejnění smlouvy v registru smluv zajistí pronajímatel.
17. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu obou smluvních stran a účinnosti dnem zveřejnění v registru smluv, nejdříve však dnem 1. 1. 2026.

V Jihlavě dne: 12. 12. 2025

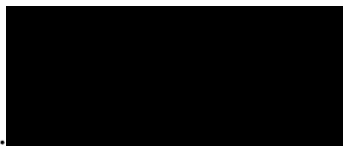
Za nájemce:



Juraj Švec
jednatel

V Ostravě dne: - 9. 12. 2025

Za pronajímatele:



Ing. Eduard Ježo
ředitel ZÚ se sídlem v Ostravě

Zdravotní ústav se sídlem v Ostravě
Partyzánské náměstí 2633/7
Moravská Ostrava
702 00 Ostrava

Přílohy:

- č. 1 – plánec pronajatých prostor
- č. 2 – kopie Výpisu z obchodního/živnostenského rejstříku

Příloha č. 1 Smlouvy o nájmu č. 175N/2025/Jihlava

Plánek pronajatých prostor

Pronajímané prostory jsou umístěny v Domě zdraví, Vrchlického 2497/57, 586 01 Jihlava, ve středním křídle (blok objektu „B“), 2. nadzemní podlaží u bufetu, u výtahů. Část chodby kategorie „B“ (zvýrazněno růžově).



Juraj Švec

Tisk

IČO	87239043
Obchodní název	Juraj Švec
Právní forma ROS	100 -
Právní forma	101 - Fyzická osoba podnikající dle živnostenského zákona
Datum vzniku	1. 1. 2009
Poslední změna údajů u subjektu	16. 2. 2023
Převažující CZ-NACE	56100 - Stravování v restauracích, u stánků a v mobilních zařízeních
Sídlo	č.p. 48, 39459 Koberovice 
Finanční úřad	091 - Územní pracoviště v Pelhřimově
ZÚJ	548146 - Koberovice
Okres	CZ0633 - Pelhřimov

Klasifikace ekonomických činností - CZ-NACE ^

00	Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona
11010	Destilace, rektifikace a míchání lihovin
33200	Instalace průmyslových strojů a zařízení
56100	Stravování v restauracích, u stánků a v mobilních zařízeních
952	Opravy výrobků pro osobní potřebu a převážně pro domácnost

Statistické údaje ^

Institucionální sektor: podle ESA2010	14200 - Osoby samostatně výdělečně činné
Kategorie počtu pracovníků	Bez zaměstnanců

Odkazy: Výpis ze statistického RES ČSÚ (www.czso.cz).

Tento výpis byl pořízen prostřednictvím IS ARES dne: 3. 12. 2025 v 13:04:42