Smlouva o nájmu prostoru sloužícího k podnikání

č. 1700932

kterou níže uvedeného dne, měsíce a roku
podle § 2302 a násl. zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „NOZ“), uzavřely

smluvní strany:

Všeobecná zdravotní pojišťovna České republiky
se sídlem: Orlická 2020/4, 130 00 Praha 3
kterou zastupuje Ing. Aleš Zbožínek, MBA, ředitel Regionální pobočky Ostrava, pobočky pro Moravskoslezský, Olomoucký a Zlínský kraj
IČO: 41197518
DIČ: CZ 41197518
bankovní spojení: Česká národní banka
číslo účtu: 1117007761/0710
doručovací adresa: VZP ČR, RP Ostrava, Masarykovo náměstí 24/13, 702 00 Ostrava
(dále jen: „Pronajímatel“) na straně jedné

a

Jana Frydrychová
se sídlem: Trávník 604/5, 750 02, Přerov – Přerov I-Město
IČ: 46553801
Bankovní spojení: [redacted]
č. účtu: [redacted]
doručovací adresa: [redacted]

(dále jen: „Nájemce“) na straně druhé

Článek I.
Předmět nájmu

1. Pronajímatel prohlašuje, že je vlastníkem domu č. p. 1941, část obce Přerov I – Město, na pozemku parc.č. 1238 (stavba je součástí pozemku), v obci Přerov, ulici Smetanova 9, vše zapsáno na listu vlastnictví č. 5059 pro k.ú. 734713 Přerov u Katastrálního úřadu pro Olomoucký kraj, Katastrálního pracoviště Přerov.
2. Pronajímatel přenechává na základě této smlouvy Nájemci k užívání následující prostory:

   - **místnost č. 2,08 o výměře 12,38 m^2**

   Pronajímatel dále přenechává nájemci k užívání ve výše uvedené budově **společné prostory**, kdy poměrná část užívaná nájemcem činí **3,2 m^2** (sociální zařízení a chodba). **Celková pronajatá plocha činí 15,58 m^2**.
   Tento prostor je umístěn ve 2. nadzemním podlaží výše uvedené budovy a je přesně vyznačen na dispozičním plánku, který je přílohou č. 1 této smlouvy a je její nedílnou součástí (dále jen předmět nájmu).
3. Nájemce prohlašuje, že se seznámil se stavem předmětu nájmu a že jej shledal ke dni uzavření této smlouvy způsobilý ke smluvenému účelu nájmu dle následujícího článku II. této smlouvy. Nájemce je oprávněn užívat i ostatní společné prostory budovy v rozsahu nezbytném pro řádný chod touto smlouvou pronajatého prostoru.
4. Podrobný popis předmětu nájmu a jeho stav ke dni předání Nájemci je uvedený v předávacím protokolu, podepsaném oběma stranami, který tvoří přílohu č. 6 této smlouvy.

Článek II.
Účel nájmu

1. Předmět nájmu se pronajímá za účelem vykonávání činnosti - kosmetické služby. Případná změna využití musí být schválena pronajímatelem.

Článek III.
Doba nájmu a ukončení nájmu

1. Nájem je sjednán na dobu neurčitou s účinností od **1.11.2017**, v případě, že bude smlouva uveřejněna v registru smluv v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb. po tomto datu, nastává účinnost dnem uveřejnění.
2. Nájem lze ukončit písemnou dohodou stran nebo písemnou výpovědí s šestiměsíční výpovědní dobou.
3. Dojde-li k ukončení nájmu výpovědí z důvodů uvedených v následujících odstavcích 4 nebo 5. tohoto článku, je výpovědní doba tříměsíční. Důvod výpovědi musí být ve výpovědi uveden (pod sankcí neplatnosti).
4. Pronajímatel má právo vypovědět tuto smlouvu:
   4.1 má-li být budova, v níž se předmět nájmu nachází, odstraněna, anebo přestavována tak, že to brání dalšímu užívání prostoru, a Pronajímatel to při uzavření smlouvy nemusel ani nemohl předvídat,
   4.2 porušuje-li Nájemce hrubě své povinnosti vůči Pronajímateli, ačkoliv jej Pronajímatel vyzval k nápravě, zejména tím, že:
      4.2.1 chová se Nájemce v rozporu s ustanovením § 2305 NOZ, nebo
      4.2.2 Nájemce je po dobu delší než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného nebo služeb spojených s užíváním prostoru sloužícího podnikání, nebo
      4.2.3 Nájemce užívá předmět nájmu v rozporu s touto smlouvou, nebo
      4.2.4 Nájemce neprovádí řádně údržbu pronajatého prostoru sjednanou v této smlouvě, nebo
      4.2.5 Nájemce nebo osoby, které s ním užívají předmět nájmu, hrubě porušují klid nebo pořádek v předmětu nájmu anebo v navazujících prostorách domu, nebo
      4.2.6 Nájemce bez písemně uděleného souhlasu Pronajímatele změnil, a to i částečně, předmět podnikání uvedený v článku II. této smlouvy, pro který si prostor pronajal.
5. Nájemce může písemně vypovědět tuto smlouvu, jestliže:
   5.1 ztratí způsobilost k činnosti, k jejímuž výkonu je prostor sloužící podnikání určen, nebo
   5.2 najatý prostor přestane být z objektivních důvodů způsobilý k výkonu činnosti, ke které je určený, a Pronajímatel nezajistí Nájemci odpovídající náhradní prostor, nebo
   5.3 Pronajímatel hrubě porušuje své povinnosti vůči Nájemci.
6. Výpovědní doba běží od prvního dne kalendářního měsíce následujícího poté, co písemná výpověď došla druhé straně.

Článek IV.
Nájemné a úhrada za služby spojené s nájmem

1. Nájemné se sjednává dohodou a činí 1 300,- Kč za $1m^2$ podlahové plochy předmětu nájmu ročně, to je celkem **20 254,- Kč za rok**. Ke sjednanému nájemnému nebude Nájemci účtována daň z přidané hodnoty. Strany se dohodly, že nájemné bude hrazeno čtvrtletně vždy platbou ve výši jedné čtvrtiny ročního nájemného, to je **5 063,50 Kč za**

kalendářní čtvrtletí. Výše nájemného a jeho splatnost za 4. čtvrtletí 2017 je zohledněna v příslušném splátkovém kalendáři, který je přílohou této smlouvy.

2. Nájemné je splatné čtvrtletně, na základě splátkového kalendáře – daňového dokladu, a to do 10. dne prvního měsíce příslušného kalendářního čtvrtletí bezhotovostním převodem na účet pronajímatele uvedený v článku IV. bod 6 této Smlouvy, přičemž za den úhrady je považován den, kdy je příslušná částka připsána na účet pronajímatele. Splátkový kalendář č. 1/2017 je přílohou č. 4 této smlouvy. Splátkový kalendář bude Pronajímatelem obnovován jednou ročně, vždy k 1. červenci příslušného kalendářního roku a doručením se stává nedílnou součástní smlouvy.
3. Skutečné náklady za služby spojené s nájmem prostoru sloužícího k podnikání (dále jen **„úhrada za služby“)** ,tj. teplo, elektrická energie, vodné, stočné, srážková voda a odvoz odpadu hradí nájemce na základě faktur obdržených od jednotlivých dodavatelů zboží a služeb. Náklady za ceny služeb budou pronajímatelem vyúčtovány nájemci čtvrtletně do 15-ti dnů po uplynutí čtvrtletí. Skutečné náklady za služby budou vypočteny jako poměrná část nákladů za provoz celého objektu, která vychází z celkové pronajaté plochy. Částka bude přímo úměrná procentnímu podílu pronajaté plochy. Ve lhůtě 14-ti dnů od data doručení vyúčtování nájemci je nájemce povinen vyúčtovanou částku uhradit na účet pronajímatele uvedený v článku IV. bod 6 této Smlouvy, přičemž za den úhrady je považován den, kdy je příslušná částka připsána na účet pronajímatele. Úklid pronajatých prostor si bude nájemce zabezpečovat sám na vlastní náklady.
4. Nájemce se zavazuje hradit pronajímateli paušální částku za užívání výtahu, a to ve výši **375,- Kč** bez DPH za kalendářní čtvrtletí. K této částce bude připočtena DPH dle aktuální platné sazby. Tato částka je splatná čtvrtletně, na základě splátkového kalendáře – daňového dokladu, a to nejpozději do 10. dne příslušného kalendářního čtvrtletí bezhotovostním převodem na účet pronajímatele uvedený v článku IV. bod 6 této Smlouvy, přičemž za den úhrady je považován den, kdy je příslušná částka připsána na účet pronajímatele. Splátkový kalendář č. 2/2017 je přílohou č. 5 této smlouvy.
5. Nezaplatí-li Nájemce nájemné, úhradu za služby a paušální částku za užívání výtahu do pěti dnů po termínech uvedených v bodu 2., 3. a 4 tohoto článku, je povinen zaplatit Pronajímateli úrok z prodlení ve výši 0,04% z dlužné částky za každý, i započatý den prodlení.
6. Nájemce bude hradit nájemné, paušál a vyúčtování za služby spojené s užíváním prostoru sloužícího podnikání bezhotovostním převodem na účet Pronajímatele č. 1117007761/0710 vedený u České národní banky.

Článek V.
Inflační doložka

1. Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel je oprávněn sjednané nájemné vždy k 1. červenci příslušného kalendářního roku zvýšit o míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen vyhlášenou Českým statistickým úřadem za předchozí kalendářní rok. Doručením tohoto písemného podání Nájemci se toto písemné podání stává nedílnou obsahovou součástí Smlouvy.
2. Nájemné zvýšené z důvodu inflace se považuje za sjednané nájemné.
3. Zvýšil-li Pronajímatel nájemné z důvodů inflace a Nájemce již splatné nájemné podléhající tomuto zvýšení zaplatil, pak je Nájemce povinen doplatek k již zaplacenému nájemnému Pronajímateli zaplatit v termínu nejblíže příště splatného nájemného, pokud se strany nedohodnou písemně jinak.

Článek VI.
Práva a povinnosti smluvních stran

1. **Nájemce je povinen:**

   1.1. užívat předmět nájmu v souladu s ustanoveními této smlouvy a v záležitostech touto smlouvou neupravených v souladu s obecně platnými právními předpisy,
   1.2. v předmětu nájmu udržovat obvyklá bezpečnostní a protipožární opatření a dodržovat obecně závazné předpisy na úseku bezpečnosti a požární ochrany vztahující se ke způsobu užívání předmětu nájmu, dále předpisy hygienické a další,
   1.3. řídit se provozním a domovním řádem budovy, v níž se předmět nájmu nachází,
   1.4. udržovat převzatý předmět nájmu ve stavu způsobilém k užívání po celou dobu platnosti této smlouvy a provádět vlastním nákladem jeho běžnou údržbu a opravy, hradit náklady spojené s obvyklým udržováním a opravami (výměny žárovek, čištění podlahové krytiny, umývání oken a pod.),
   1.5. umožnit Pronajímateli za přítomnosti Nájemce v nezbytně nutném rozsahu vstup do prostoru předmětu nájmu za účelem zjištění jeho stavu a jeho řádného užívání Nájemcem v souladu s touto smlouvou,
   1.6. předat Pronajímateli klíče od všech pronajatých prostor (pokud nejsou tyto klíče majetkem Pronajímatele) pro případy nutného a neodkladného vstupu do pronajatých prostor (havárie, mimořádná událost, apod.); tyto klíče budou uloženy v bezpečnostním sáčku, opatřeném datem uložení a podpisy odpovědných zástupců obou smluvních stran,
   1.7. jakékoliv stavební a stavebnětechnické úpravy provádět jen na základě písemného souhlasu Pronajímatele,
   1.8. oznámit Pronajímateli bez zbytečného odkladu všechny závady, které podstatně brání řádnému užívání předmětu nájmu,
   1.9. umožnit užívání předmětu nájmu třetí osobě pouze na základě písemného souhlasu Pronajímatele,
   1.10. V den skončení sjednaného užívání předat Pronajímateli předmět nájmu vyklizený a v řádném stavu, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání. Zároveň má Nájemce povinnost odstranit změny, které provedl se souhlasem Pronajímatele, v případě, že se na odstranění dohodli, a změny, které provedl bez souhlasu Pronajímatele, ledaže Pronajímatel jejich odstranění nežádá. O stavu předání a převzetí předmětu nájmu bude smluvními stranami sepsán předávací protokol.
   1.11. V případě umístění reklamní folie na okno v pronajaté kanceláři, zaslat vizualizaci předem k odsouhlasení Pronajímateli.
   1.12. Reklamní nástěnky na stěně vpravo od vstupu do kanceláře a reklamní stojan může umístit pouze se souhlasem Pronajímatele, rovněž i případné další umístění reklamích letáků

2. **Pronajímatel je povinen:**

   2.1. odevzdat Nájemci předmět nájmu ve stavu způsobilém ke smluvenému užívání, přičemž o stavu předaného a převzatého předmětu nájmu bude smluvními stranami sepsán předávací protokol,
   2.2. odstranit na základě oznámení Nájemce neprodleně závady, které podstatným způsobem brání v řádném užívání předmětu nájmu,
   2.3. zdržet se všech činností, které by bránily Nájemci řádně užívat předmět nájmu v souladu s touto smlouvou,
   2.4. zabezpečovat řádné plnění služeb spojených s pronájmem předmětu nájmu.

3. Strany se dohodly na vyloučení ustanovení § 2315 NOZ; Nájemce se tak výslovně vzdává práva na náhradu za převzetí zákaznické základny.

Článek VII.
Odpovědnost za škodu

1. Ochrana veškerého majetku Nájemce umístěného v předmětu nájmu před ztrátou, poškozením nebo zničením a jeho pojištění je výlučně věcí Nájemce a jeho nákladů.
2. Pronajímatel neodpovídá za odcizení jakéhokoliv majetku Nájemce umístěného v předmětu nájmu, ani neodpovídá za jiné škody, které by Nájemci nebo 3. osobám vznikly v souvislosti s užíváním předmětu nájmu, s výjimkou případů, prokazatelně zaviněných Pronajímatelem.
3. Nájemce odpovídá Pronajímateli za veškeré škody, které vzniknou z povahy jeho činnosti nebo provozu jak na objektu (budově) jako celku, tak v užívaných prostorách.

Článek VIII.
Smluvní sankce

1. Nájemce se zavazuje bez dalšího zaplatit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 10 000,00 Kč (slovy: deset tisíc korun českých) za každý níže uvedený jednotlivý případ porušení povinností nebo nedodržení závazků, tedy v případě, kdy bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele:
   a) využije předmět nájmu k jinému účelu, než který je uveden v této smlouvě,
   b) provede stavební úpravy, nebo jiné změny v prostorách představujících předmět nájmu bez souhlasu Pronajímatele,
   c) přenechá prostory tvořící předmět nájmu dalším subjektům,
2. Nájemce se zavazuje bez dalšího Pronajímateli zaplatit smluvní pokutu ve výši 5 000,00 Kč (slovy: pět tisíc korun českých) za každý níže uvedený jednotlivý případ porušení povinností nebo nedodržení závazků (i opakovaně), tedy v případě, kdy:
   a) neumožní Pronajímateli kontrolu prostor tvořících předmět nájmu,
   b) nezajistí potřebnou údržbu, opravy, nebo revize elektrického zařízení, nářadí a elektrických spotřebičů, které jsou majetkem Nájemce,
   c) neinformuje Pronajímatele o potřebách opravy či odstranění závad.
3. V případě prodlení Nájemce s vyklizením a řádným předáním prostor Pronajímateli uhradí Nájemce Pronajímateli smluvní pokutu ve výši jednodenního nájemného za každý den, podle počtu dnů, ve kterých bude prodlení trvat. Denní výše nájemného bude stanovena z nájemného platného pro kalendářní rok, v němž vznikne Nájemci povinnost prostor vyklidit.
4. Smluvní pokuty dle předchozích odstavců této smlouvy jsou splatné ve lhůtě 10 kalendářních dnů ode dne doručení příslušné sankční faktury Nájemci, a to na účet Pronajímatele uvedený v článku IV. bod 5 této Smlouvy.
5. Zaplacením smluvní pokuty není jakkoli dotčeno právo Pronajímatele domáhat se náhrady škody způsobené porušením povinnosti, na kterou se vztahuje smluvní pokuta. Taková náhrada škody se hradí vedle smluvní pokuty a v plné výši.
6. Dojde-li ze strany Nájemce k porušení povinností plynoucích ze zákona o požární ochraně č. 133/1985 Sb., ve znění pozdějších předpisů, či k porušení povinností, týkajících se požární bezpečnosti uvedených v této smlouvě a Pronajímateli v důsledku toho bude vyměřena pokuta nebo vznikne škoda, bude tato ve stejné výši vymáhána od Nájemce, který je povinen ji v plné výši uhradit.

Článek IX.
Zvláštní ujednání

1. Regulace vstupu do budovy:
   Pronajímatel umožní Nájemci a klientům Nájemce vstup do budovy, v níž se nachází předmět nájmu, podle požadavků Nájemce souvisejících s užíváním předmětu nájmu v denní době od 7:00 do 19:00 hodin. Vstup do budovy mimo tuto dobu je možný pouze při dodržení zavedeného režimu zabezpečení budovy.
2. Požární ochrana:
   2.1. Pronajímatel při předání předmětu nájmu seznámí Nájemce se zařazením předmětu nájmu z hlediska míry požárního nebezpečí (§ 4 zákona č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů):
      2.1.1 s požárně nebezpečnými místy,
      2.1.2 s umístěním a obsahem požárních poplachových směrnic,
      2.1.3 s umístěním ohlašovny požáru,
      2.1.4 s umístěním věcných prostředků požární ochrany a požárně bezpečnostních zařízení.
3. Bezpečnost technických zařízení:
   Pronajímatel zajišťuje pravidelné revize a ostatní úkony na technických zařízeních v budově. Tato povinnost se nevztahuje na kontroly a revize elektrického zařízení, nářadí a elektrických spotřebičů, které jsou majetkem Nájemce s tím, že tuto povinnost má Nájemce.
4. Ochrana životního prostředí:
   Nájemce je povinen s odpady nakládat v souladu se zákonem č. 185/2001 Sb., o odpadech, ve znění pozdějších předpisů a s jeho prováděcími vyhláškami.
5. Nájemce se zavazuje uhradit v plné výši veškeré případné škody vzniklé Pronajímateli a 3. osobám v důsledku užívání předmětu nájmu a provozu zařízení Nájemce v něm umístěného.
6. Nájemce se zavazuje v rozsahu souvisejícím s užíváním předmětu nájmu a zařízení, jež v něm umístil, plnit povinnosti uložené Pronajímateli jako vlastníkovi nemovitosti na základě právních předpisů na úseku požární ochrany, hygieny, bezpečnosti práce a při provozu speciálních zařízení.

Článek X.
Ujednání o doručování písemností, kontakty smluvních stran

1. Strany se dohodly, že pro doručování veškerých písemných zásilek souvisejících s nájemním vztahem dle této smlouvy platí následující ujednání.
2. Strany si budou doručovat písemnosti na adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy, pokud si písemně prokazatelným způsobem neoznámí doručovací adresu jinou. Taková změna je účinná až okamžikem prokazatelného doručení písemného oznámení příslušné strany o změně doručovací adresy na původní doručovací adresu, pokud v něm není stanoveno datum pozdější.
3. Strany konstatují, že nevyplývá-li z textu smlouvy výslovně jinak, budou písemné dokumenty doručovat osobně či doporučenou poštovní zásilkou. Strany se zavazují zajistit pravidelné přebírání pošty na svých doručovacích adresách.
4. Strany se dále dohodly, že mimo shora uvedené je Pronajímatel oprávněn doručovat Nájemci veškeré písemnosti i do jeho provozovny umístěné v prostoru představujících

předmět nájmu dle této smlouvy, k rukám odpovědného zástupce (§ 11 zákona č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání, ve znění pozdějších předpisů), přičemž takto doručené písemnosti budou mít shodné právní účinky, jako by byly doručeny Nájemci osobně.

5. Jakékoliv sdělení či jiný dokument bude považován za doručený
   a) pokud je doručováno osobně v okamžiku doručení, a to i když druhá strana odmítne sdělení či jiný dokument převzít
   b) pokud je doručováno doporučenou poštou, tři pracovní dny poté, co bylo poštovním úřadem vystaveno potvrzení o odeslání.

6. Strany určují následující kontaktní osoby pro účely běžné komunikace:

   6.1. **na straně Pronajímatele:**
   [redacted]
   e-mail: [redacted] – provozní záležitosti
   [redacted]
   e-mail: [redacted] – smluvní záležitosti

   6.2. **na straně Nájemce:**
   Jana Frydrychová, tel.: [redacted]

Článek XI.
Uveřejnění smlouvy

1. 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, a to prostřednictvím registru smluv. Uveřejněním této 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.

2. Strany prohlašují, že se dohodly na všech částech smlouvy, které budou pro účely jejího uveřejnění prostřednictvím registru smluv znečitelněny.

3. Smluvní strany se dále dohodly, že smlouvu zašle správci registru smluv k uveřejnění prostřednictvím registru smluv Pronajímatel. Notifikace správce registru smluv o uveřejnění Smlouvy bude zaslána Nájemci na e-mail pověřené osoby Nájemce uvedený v odst. 6.2 čl. X. této Smlouvy. Nájemce je povinen zkontrolovat, že tato smlouva včetně všech příloh a metadat byla řádně v registru smluv uveřejněna. V případě, že Nájemce zjistí jakékoli nepřesnosti či nedostatky, je povinen neprodleně o nich písemně informovat Pronajímatele. Postup uvedený v tomto odstavci se smluvní strany zavazují dodržovat i v případě uzavření jakýchkoli dalších dohod, kterými se Smlouva bude případně doplňovat, měnit, nahrazovat nebo rušit.

Článek XII.
Závěrečná ujednání

1. Pokud není v této smlouvě stanoveno jinak, řídí se vztahy mezi stranami příslušnými obecně závaznými právními předpisy, zejména zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

2. Tato smlouva a dokumenty, na které odkazuje, obsahuje úplné ujednání mezi stranami, jež se vztahuje k předmětu smlouvy, jakož i k transakcím předvídaným touto smlouvou a nahrazuje veškerá předchozí smluvní ujednání (pokud nějaká existovala) mezi stranami, jež se vztahují k předmětu smlouvy, jakož i k předvídaným transakcím.
3. Tuto smlouvu lze měnit a doplňovat pouze písemnými, vzestupně číslovanými, dodatky podepsanými oprávněnými zástupci obou stran.
4. Práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy přecházejí i na případné právní nástupce stran.
5. Tato smlouva je vyhotovena ve třech stejnopisech, z nichž má každý po podpisu platnost originálu. Pronajímatel obdrží dva stejnopisy a Nájemce obdrží jeden stejnopis. Její nedílnou součástí jsou následující přílohy:

   Příloha č. 1 - Nákres půdorysu nebytových prostor
   Příloha č. 2 - Domovní řád
   Příloha č. 3 - Požární poplachová směrnice
   Příloha č. 4 - Splátkový kalendář č. 1/2017
   Příloha č. 5 - Splátkový kalendář č. 2/2017
   Příloha č. 6 - Předávací protokol

6. Strany si tuto smlouvu přečetly a s jejím obsahem souhlasí, což stvrzují svými podpisy.

V Ostravě dne: …….

Pronajímatel:

Všeobecná zdravotní pojišťovna České republiky

Ing. Aleš Zbožínek, MBA
ředitel Regionální pobočky Ostrava,
pobočky pro Moravskoslezský,
Olomoucký a Zlínský kraj

V Přerově dne: …….……..

Nájemce:

Jana Frydrychová

Jana Frydrychová