



## Smlouva o nájmu prostoru sloužícího podnikání

Smluvní strany:

**Mgr. Libuše Vinzensová, r.č.** [redacted]  
trvale bytem [redacted]  
[redacted]

Číslo bankovního účtu: [redacted]  
Email: [redacted]

(dále jen „pronajímatel“)

a

### **Vojenská zdravotní pojišťovna ČR**

Se sídlem: Praha 9, Drahobejlova 1404/4, PSČ: 190 03,  
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl A, vložka 7564,  
jejímž jménem jedná (na základě pověření generálního ředitele VoZP ČR)  
Ing. Jana Bednářová, ředitelka pobočky Hradec Králové

Doručovací adresou: Malé náměstí 11, 502 00 Hradec Králové  
Email: [redacted]  
IČO: 47114975

(dále jen „nájemce“)

(dále společně jen „smluvní strany“)

uzavřely níže uvedeného dne, měsíce a roku dle § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku (dále jen „občanský zákoník“), tuto **smlouvu o nájmu prostor sloužících k podnikání** (dále jen „smlouva“):

### **I. Prohlášení smluvních stran, předmět nájmu**

Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem nemovitosti – nebytové jednotky č.92/6, která se nachází v obci Ústí nad Orlicí, č. p. 92, ul. 17. listopadu, na pozemku - st. parc. č. 82/1 v katastrálním území Ústí nad Orlicí, zapsané na listu vlastnictví č. 6121 a 6122 vedeném u Katastrálního úřadu pro Pardubický kraj, katastrální pracoviště Ústí nad Orlicí.

I.1 Pronajímatel touto Smlouvou pronajímá Nájemci prostory sloužící k podnikání, a to kancelář o celkové výměře **32 m<sup>2</sup> a WC** umístěné v části 1. nadzemního podlaží budovy č. p. 92 postavené na pozemku parc. č. St. 82/1, Ústí nad Orlicí, katastrální území Ústí nad Orlicí (dále jen „**Budova**“), zapsané v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Pardubický kraj, katastrální pracoviště Ústí nad Orlicí, zapsané na LV č. 6121 a 6122 (dále jen „**Předmět nájmu**“), a to k účelu provozování kanceláře – kontaktního místa zdravotní pojišťovny. Nedílnou součástí a přílohou č. 1 této Smlouvy je dále situační plánec s vyznačením předmětu nájmu.

I.2 Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel přenechává za úplatu předmět nájmu specifikovaný v čl. I.1 nájemci a nájemce se zavazuje platit nájemné a užívat tyto prostory sloužící podnikání v souladu se zákonem a touto smlouvou.

I.3 Pronajímatel je povinen předat Nájemci Předmět nájmu nejpozději v první den nájmu. O předání Předmětu nájmu pořídí Smluvní strany písemný protokol o předání a převzetí. Protokol o předání a převzetí Předmětu nájmu tvoří přílohu této Smlouvy jako příloha č. 3.

## **Článek II. Nájemné, úhrada za služby spojené s užíváním Předmětu nájmu.**

II.1 Nájemce se zavazuje za užívání Nebytových prostor platit Pronajímateli nájemné ve výši **10 000 ,- Kč** měsíčně. Nájemné za užívání Předmětu nájmu bude osvobozeno od DPH podle platných právních předpisů. Dále bude nájemce hradit společně s úhradou nájmu zálohu na služby spojené s užíváním předmětu nájmu a to zejména vodné a stočné, elektřinu, topení, výtah, úklid společných prostor, spol. elektřinu a odvoz domovního odpadu.

II.2 Nájemné za Předmět nájmu a zálohy dle čl. II. odst. II. 6 jsou splatné měsíčně, a to nejpozději do **20.** dne v předcházejícím měsíci na účet pronajímatele č.účtu [REDAKCE] vedený u [REDAKCE] pod v.s. [REDAKCE]

II.3 Výše nájemného může být valorizována dle oficiálně vyhlášené míry inflace za předchozí kalendářní rok zjištěné Českým statistickým úřadem, a to formou písemného oznámení Pronajímatelem nájemci nejpozději do 31. 3. kalendářního roku. Nájemné může být takto zvýšeno vždy nejdříve s účinností k 1. 4. kalendářního roku.

II.4 Má-li být peněžitý závazek podle této Smlouvy plněn v českých korunách (Kč), Smluvní strany tímto souhlasí, že bude-li Kč kdykoli v době účinnosti této Smlouvy nahrazena jednotnou evropskou měnou (EURO) jako jedinou zákonnou měnou České republiky, pak budou veškeré platby na základě této Smlouvy, plněné ode dne účinnosti této změny, bez dalšího vyjadřovány a hrazeny v EURO. Převodním kurzem mezi Kč a EURO bude kurz stanovený příslušným orgánem Evropské unie, případně České republiky.

II.5 Pronajímatel se zavazuje zajistit poskytování služeb spojených s užíváním Předmětu nájmu v obvyklém množství a kvalitě. Jedná se o tyto služby:

- a) dodávky tepla a teplé vody
- b) vodné a stočné
- c) elektřiny a osvětlení spol. prostor
- d) úklid společných prostor
- e) odvoz domovního odpadu

II.6 Za poskytování služeb uvedených v čl. II. odst. II.5 této Smlouvy se Nájemce zavazuje hradit měsíčně Pronajímateli zálohu na služby ve výši **2 000,-Kč** při počtu nahlášené 1 osoby (zaměstnanec). Změnu počtu osob (zaměstnanců) je nájemce povinen co nejdříve hlásit pronajímateli na kontaktní adresu.

a) dodávky tepla a teplé vody	1.600,- Kč
b) vodné a stočné	200,- Kč
c) elektřiny a osvětlení spol. prostor...	100 ,- Kč
d) úklid společných prostor	0 ,- Kč
e) odvoz domovního odpadu	100,- Kč
Celkem měsíčně nájemné a zálohy na služby	<b>12 000 ,-Kč</b>

II.7 Pronajímatel má právo provést úpravu cen služeb uvedených v čl. II. odst. II.5, a to v závislosti na pohybu cen, které budou účtovány dodavateli jednotlivých služeb. Taková úprava cen služeb je provedena oznámením doporučeným dopisem zaslaným Nájemci s tím, že ceny služeb se zvyšují od měsíce následujícího po doručení tohoto oznámení Nájemci. Pronajímatel není oprávněn zvýšit ceny nad rámec úpravy ceny ze strany dodavatelů jednotlivých služeb.

### **Článek III. Doba nájmu**

III.1 Nájemní vztah je sjednán na dobu **neurčitou** a vzniká dnem **1.11. 2017**.

III.2 Kterákoli ze Smluvních stran je oprávněna tuto Smlouvu kdykoli vypovědět, a to formou písemné výpovědi i bez udání důvodu doručené druhé Smluvní straně. Výpovědní lhůta činí **3** (tři) měsíce a počíná běžet prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi.

III.3 V případě, že Nájemce bude v prodlení s platbou nájemného nebo úhrady ceny za poskytování služeb dle čl. II. této Smlouvy nebo jakéhokoli jiného peněžitého závazku podle této Smlouvy, a to po dobu delší než 1 kalendářní měsíc, je Pronajímatel oprávněn vypovědět nájemní Smlouvu s tím, že výpovědní lhůta činí v tomto případě 1 (jeden) kalendářní měsíc a počíná běžet prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi.

III.4 Pronajímatel má právo od této Smlouvy odstoupit, jestliže Nájemce porušuje podstatným způsobem a/nebo opakovaně své závazky z této Smlouvy vyplývající, a to i přes písemné upozornění Pronajímatele a po poskytnutí přiměřené lhůty k odstranění závadného stavu. Odstoupení od Smlouvy je účinné okamžikem doručení písemného oznámení o odstoupení Nájemci. Smluvní strany se dohodly, že pro případ odstoupení od Smlouvy plnění poskytnutá do účinnosti odstoupení od Smlouvy si nebudou vracet.

### **Článek IV. Práva a povinnosti nájemce**

IV.1 Nájemce je oprávněn a povinen užívat Předmět nájmu pouze v rozsahu a k účelu stanoveném touto Smlouvou a v souladu s obvyklým užíváním po celou dobu trvání Smluvního vztahu. Nájemce je oprávněn užívat Předmět nájmu bez časového omezení. Pro odchody a příchody využívá Nájemce a jeho návštěvy výhradně hlavní vstup do objektu. Pronajímatel se s Nájemcem dohodli, že nájemce kdykoliv po svém odchodu po 17.00 hod. uzamkne hlavní vchod z ulice 17.listopadu do budovy.

IV.2 Nájemce je oprávněn využívat reklamní plochy na vnějším plášti Budovy a to na základě předchozího odsouhlasení jeho podoby a umístění Pronajímatelem. Náklady na instalaci reklamní plochy hradí Nájemce. Souhlas Pronajímatele s umístěním reklamní plochy nenahrazuje nezbytné souhlasy státní správy a samosprávy, které je povinen opatřit si nájemce.

IV.3 Nájemce nesmí přenechat Předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu třetí osobě bez předchozího písemného oznámení Pronajímateli. Nájemce nesmí změnit v provozovně umístěné v Nebytových prostorách předmět podnikání bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele.

IV.4 Nájemce odpovídá za škody, které vzniknou jeho provozní činností v Předmětu nájmu na majetku a zdraví třetích osob nebo Pronajímateli, resp. jeho zaměstnancům.

IV. 5 Nájemce se zavazuje:

- a) dodržovat bezpečnostní, protipožární, hygienické a jiné obecně závazné předpisy, řídit se pokyny Pronajímatele,
- b) bez prodlení hlásit Pronajímateli všechny závady, poruchy a poškození vzniklé v Nebytových prostorách, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla,
- c) v případě havarijní situace neprodleně oznámit pronajímateli potřebu nutných oprav Předmětu nájmu,
- d) neprovádět žádné stavební úpravy ani jiné úpravy na předmětu nájmu bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele,
- e) platit včas a řádně nájemné a úhrady za služby spojené s užíváním Předmětu nájmu,
- f) ke dni ukončení nájmu odevzdat Předmět nájmu řádně uklizený a vyklizený s klíči Pronajímateli formou písemného zápisu o předání a převzetí,
- g) sjednat na celou dobu nájmu pojištění odpovědnosti za škodu způsobenou jeho provozní činností v Předmětu nájmu a pojištění svého majetku a inventáře, který se nachází v Předmětu nájmu, toto pojištění po celou dobu nájmu v dostatečné výši udržovat a ve lhůtě 3 měsíců od uzavření této Smlouvy předložit Pronajímateli pojistnou smlouvu pokrývající tato rizika,
- h) zajistit dodržování Pronajímatelem stanovených pravidel vstupu a pohybu svých zaměstnanců, jakož i veškerých svých návštěvníků v prostorách Budovy,
- i) umožnit vstup zástupcům kontrolních správních orgánů (např. OHES, Živnostenský odbor apod.) do Předmětu nájmu.

## **Článek V. Práva a povinnosti Pronajímatele**

V.1 Pronajímatel je povinen zajistit řádný a nerušený výkon práv Nájemce po celou dobu nájmu.

V.2 Pronajímatel je v ojedinělých případech oprávněn vstoupit do předmětu nájmu, pokud to vyžaduje náhle vzniklý havarijní stav, živelná pohroma nebo jiná podobná skutečnost. O tomto vstupu je Pronajímatel povinen okamžitě informovat Nájemce, pokud nebylo možné ho informovat předem.

V.3 Pronajímatel se zavazuje zajistit:

- a) poskytování služeb spojených s užíváním Předmětu nájmu uvedených v čl. II. odst. II.5 této Smlouvy
- b) údržbu a správný chod technických zařízení instalovaných v Budově podle platných předpisů,
- c) udržování Budovy v dobrém stavu způsobitelném řádnému užívání.

## **Článek VI. Ostatní ujednání**

VI.1 Smluvní strany touto Smlouvou sjednávají, že případné technické zhodnocení předmětu nájmu, provedené v souladu s ustanovením čl. VI. odst. VI.2 této Smlouvy, nezvýší vstupní cenu Budovy ve vlastnictví Pronajímatele a k odepisování výdajů na technické zhodnocení bude v souladu s platnými právními předpisy oprávněn Nájemce.

VI.2 Veškeré stavební úpravy a jiné úpravy vč. např. instalace vlastní počítačové či jiné obdobné sítě, prováděné Nájemcem v Předmětu nájmu, vyžadují předchozí písemný souhlas Pronajímatele. Jeho součástí je i výslovná specifikace těchto úprav, jejich popis a finanční rozpočet. Veškeré tyto úpravy provádí na vlastní náklady Nájemce s tím, že v případě ukončení nájemního vztahu uvede Nájemce ke dni jeho ukončení předmět nájmu na své náklady do původního stavu a bez nároku na finanční vypořádání vložených investic, pokud Pronajímatel nebude požadovat jejich ponechání. V takovém případě náleží Nájemci náhrada technického zhodnocení Budovy v ocenění, kterou by měl majetek při rovnoměrném odepisování podle zákona o daních z příjmů v platném znění.

VI. 3 Po ukončení nájmu se Smluvní strany zavazují bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 30 dní vyrovnat veškeré své závazky a pohledávky vyplývající z užívání Předmětu nájmu.

VI.4 Pro případ prodlení Nájemce se splněním povinnosti vyklidit Předmět nájmu náleží Pronajímateli Smluvní pokuta ve výši 100,- Kč za každý den prodlení. Pokud Nájemce Předmět nájmu nevyklidí ani v dodatečně přiměřené lhůtě poskytnuté mu Pronajímatelem, je Pronajímatel oprávněn vstoupit do Předmětu nájmu, tento vyklidit a věci nacházející se v Předmětu nájmu uschovat, a to vše na náklady Nájemce. Nárok na úhradu smluvní pokuty, ani její uhrazení nepředstavuje paušalizovanou náhradu škody a pronajímatel je tedy oprávněn po nájemci požadovat případnou náhradu škody z titulu porušení povinností nájemce.

VI. 5 Pro případ prodlení Smluvních stran se splněním peněžitého závazku podle této Smlouvy Smluvní strany sjednávají úroky z prodlení ve výši 0,05% z dlužné částky za každý započatý den prodlení.

VI.6 Povinnosti Smluvních stran na úseku bezpečnosti a požární ochrany včetně situačního plánu s vymezením Pronajatých prostor a únikové cesty až na volné prostranství jsou uvedeny v příloze č. 2, která je nedílnou součástí této Smlouvy.

VI. 7 Smluvní strany se dohodly, že po skončení nájmu předá nájemce pronajímateli předmět nájmu nově, bíle vymalovaný.

VI.7 Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel před předáním předmětu nájmu nájemci provede na vlastní náklady vymalování pronajatých kanceláří a vyčištění všech.

## **Článek VII. Prohlášení Smluvních stran**

VII.1 Pronajímatel prohlašuje, že

- a) je fyzickou osobou,
- b) je oprávněn na základě platných právních předpisů tuto Smlouvu uzavřít a řádně plnit závazky v ní obsažené,
- c) je výlučným vlastníkem Předmětu nájmu,

VII.2 Nájemce prohlašuje, že

- a) je právnickou osobou,
- b) je oprávněn na základě platných právních předpisů tuto Smlouvu uzavřít a řádně plnit závazky v ní obsažené, aniž by k uzavření této Smlouvy bylo zapotřebí souhlasu třetí osoby, a pokud ano, takový souhlas byl řádně udělen,
- c) není proti němu vedeno insolvenční řízení,
- d) není v platební neschopnosti ani v úpadku dle zák. č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobu jeho řešení (insolvenční zákon),



VIII.7 Tato Smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech s platností originálu, z nichž jeden obdrží Nájemce a jeden Pronajímatel.

VIII.8 Smluvní strany prohlašují, že si tuto Smlouvu před podpisem přečetly a že Smlouvu uzavřely po vzájemném projednání podle jejich svobodné a pravé vůle, určitě, vážně a srozumitelně.

VIII.9 Přílohami této Smlouvy a její nedílnou součástí jsou:

- Situační plánek s vyznačením Nebytových prostor – příloha č. 1
- Povinnosti Smluvních stran na úseku bezpečnosti a požární ochrany – příloha č.2
- Protokol o předání a převzetí předmětu nájmu – příloha č. 3
- Rozsah využití reklamních ploch – příloha č. 4

V Ústí nad Orlicí dne 31.10.2017

V Ústí nad Orlicí dne 31.10.2017



**Mgr. Libuše Vinzensová**



**Ing. Jana Bednářová**  
na základě pověření  
ředitelka pobočky VoZP ČR  
v Hradci