

Smlouva o nájmu prostoru sloužícího podnikání,

kteřou níže uvedeného dne, měsíce a roku
podle § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále NOZ), uzavřely

smluvní strany:

Všeobecná zdravotní pojišťovna České republiky

se sídlem: Orlická 2020/4, 130 00 Praha 3

zastoupená Ing. Zdeňkem Kabátkem, ředitelem VZP ČR

k podpisu smlouvy je pověřen Ing. Michal Provazník, ředitel Regionální pobočky Hradec Králové, pobočky pro Královéhradecký a Pardubický kraj

IČ: 41197518; DIČ: CZ 41197518

bankovní spojení: [REDAKCE]

č. účtu: [REDAKCE]

zřízena zákonem č. 551/1991 Sb., o Všeobecné zdravotní pojišťovně České republiky, ve znění pozdějších předpisů

(dále jen: „Pronajímatel“) na straně jedné

a

Michaela Šimáčková

se sídlem: [REDAKCE]

IČ: 64226573; DIČ: CZ 590217/0510

bankovní spojení: [REDAKCE]

č. účtu: [REDAKCE]

(dále jen: „Nájemce“) na straně druhé

Článek I. Předmět nájmu

1. Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem domu č. p. 694 v obci Rychnov nad Kněžnou, ulici Palackého, zapsaného na listu vlastnictví č. 2103 u Katastrálního úřadu pro Královéhradecký kraj, Katastrálního pracoviště Rychnov nad Kněžnou.
2. Pronajímatel přenechává na základě této smlouvy **Nájemci k užívání prostory č. 1.21** (16,17m²), **1.22** (6,67m²), **1.23** (6,02m²), **1.24** (8,02m²) ve výše uvedené budově vedené jako kancelářské plochy **o souhrnné podlahové kancelářské ploše 36,88 m²**, dále **prostory č. 1.15** (7,73m²), **1.16** (1,42m²), **1.17** (2,01m²), **1.18** (0,76m²), **1.19** (1,62m²), **1.20** (8,34m²) ve výše uvedené budově vedené jako ostatní plochy **o souhrnné podlahové ostatní ploše 21,88 m²**. Nájemce i jeho návštěvy vstupují do nemovitosti samostatným vstupem-místností č. 1.15. Grafické znázornění pronajímaných místností je v příloze č. 1, která je nedílnou součástí této smlouvy.
3. Nájemce prohlašuje, že se seznámil se stavem předmětu nájmu a že jej shledal ke dni uzavření této smlouvy způsobilý ke smlouvenému účelu nájmu dle následujícího článku II. této smlouvy. Nájemce je oprávněn užívat i 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. 2 této smlouvy.

Článek II. Účel nájmu

1. Nájemce bude předmět nájmu užívat pro svou podnikatelskou činnost provozování rehabilitačních služeb.

Článek III. Doba nájmu a ukončení nájmu

1. Nájem je sjednán na dobu neurčitou s účinností od 1.1.2017.
2. Nájem lze ukončit písemnou dohodou stran nebo písemnou výpovědí se šestiměsíční výpovědní dobou. Má-li však strana k výpovědi vážný důvod, je výpovědní doba tříměsíční. Trvá-li nájem po dobu delší než pět let a vzhledem k okolnostem strana nemohla předpokládat, že druhá strana nájem vypoví, je výpovědní doba vždy šestiměsíční. Důvod výpovědi musí být ve výpovědi uveden (pod sankcí neplnosti).
3. Pronajímatel má právo vypovědět tuto smlouvu v tříměsíční výpovědní době:
 - 3.1. 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,
 - 3.2. porušuje-li Nájemce hrubě své povinnosti vůči Pronajímateli, zejména tím, že přestože jej Pronajímatel vyzval k nápravě:
 - 3.2.1. chová se Nájemce v rozporu s ustanovením § 2305 NOZ, nebo
 - 3.2.2. je podobu delší než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného nebo služeb spojených s užíváním prostoru sloužícího podnikání, nebo
 - 3.2.3. Nájemce užívá předmět nájmu v rozporu s touto smlouvou, nebo
 - 3.2.4. Nájemce neprovádí řádně údržbu pronajatého prostoru sjednanou v této smlouvě, nebo
 - 3.2.5. Nájemce nebo osoby, které s ním užívají předmět nájmu, hrubě porušují klid nebo pořádek v předmětu nájmu anebo v navazujících prostorách domu, nebo
 - 3.2.6. Nájemce bez písemně uděleného souhlasu Pronajímatele změnil, a to i částečně, předmět podnikání uvedený v článku II. této smlouvy.
4. Nájemce může písemně vypovědět tuto smlouvu v tříměsíční výpovědní době, jestliže:
 - 4.1. ztratí způsobilost k činnosti, k jejímuž výkonu je prostor sloužící podnikání určen, nebo
 - 4.2. najatý prostor přestane být z objektivních důvodů způsobilý k výkonu činnosti, ke které je určený, a Pronajímatel nezajistí Nájemci odpovídající náhradní prostor, nebo
 - 4.3. Pronajímatel hrubě porušuje své povinnosti vůči Nájemci.
5. Výpovědní doba běží od prvního dne kalendářního měsíce následujícího poté, co písemná výpověď došla druhé straně.
6. Strany se výslovně dohodly na vyloučení náhrady za převzetí zákaznické základny dle § 2315 občanského zákoníku.

Článek IV.

Nájemné a úhrada za služby spojené s nájmem

1. Nájemné se sjednává dohodou a činí 950,- Kč za 1m² podlahové kancelářské plochy za rok, to je **35 036 Kč za rok** a 475 Kč za 1m² podlahové ostatní plochy za rok, to je **10 393 Kč za rok. Celkové roční nájemné činí 45 429 Kč.** 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 **11 357,25 Kč.** Nad rámec nájemného hradí Nájemce náklady na poskytované služby v souvislosti s užíváním předmětu nájmu. Pronajímatel bude Nájemci poskytovat a přeúčtovávat: teplo, teplou užitkovou vodu, vodné a stočné, odvod srážkové vody a odvoz domovního odpadu.
2. Náklady za služby uvedené v bodu 1. tohoto čl. budou hrazeny na základě Pronajímatelem vystavených faktur do 15. dne prvního měsíce čtvrtletí za čtvrtletí předcházející dle skutečných nákladů na služby, které budou k aktuálnímu čtvrtletí dodavatelem vyfakturovány. Výpočet skutečných nákladů bude stanoven na základě odečtu hodnot na měřidlech u vodného, stočného a dodávky tepla, teplé užitkové vody. Srážková voda a odvoz domovního odpadu budou vyčísleny výpočtem poměru pronajaté plochy k celkové ploše budovy.
3. Splatnost faktur za služby je do 14 dnů od doručení faktury na adresu Nájemce.
4. Elektrická energie je dodavatelem účtována přímo Nájemci.
5. Skutečná výše úhrady za služby se zúčtuje na jednotlivé druhy služeb za kalendářní rok nejpozději do konce dubna následujícího roku.
6. Nájemné je splatné čtvrtletně, a to do 15. dne prvního měsíce příslušného kalendářního čtvrtletí bezhotovostním převodem na účet Pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy.
7. Nezaplatí-li Nájemce nájemné a úhrady za vyúčtování služeb do pěti dnů po termínu splatnosti, je povinen zaplatit Pronajímateli úrok z prodlení ve výši 0,05% z dlužné částky za každý, i započatý den prodlení. Zaplacením smluvní pokuty není dotčeno právo Pronajímatele na náhradu škody.

Článek V.

Inflační doložka

1. Smluvní strany podpisem této smlouvy sjednávají, že čtvrtletní smluvní nájemné může být pravidelně každý kalendářní rok trvání účinnosti této smlouvy ze strany Pronajímatele jednostranně navyšováno prostřednictvím písemného podání o částku procentuálně odpovídající zvýšení míry inflace vyjádřené přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen ve vazbě na příslušný kalendářní rok trvání účinnosti této smlouvy, a to vždy s účinností ode dne 1. července příslušného kalendářního roku trvání účinnosti této smlouvy (poprvé za rok 2017 k 1. 7. 2018) bez zbytečného odkladu poté, co bude toto zvýšení ve vazbě na příslušný kalendářní rok trvání účinnosti této smlouvy zveřejněno Českým statistickým úřadem, přičemž doručením tohoto písemného podání Nájemci se toto písemné podání stává nedílnou obsahovou součástí této 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 nejbližší 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 pronajatých prostorách 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. Nájemce se zároveň zavazuje provádět na svůj náklad i další práce, spojené s obvyklým užíváním nebytových prostor (malování a nátěry, výměnu žárovek, umývání oken, čištění podlahových krytin apod.),
- 1.5. umožnit Pronajímateli za přítomnosti Nájemce v nezbytně nutném rozsahu vstup do prostor předmětu nájmu za účelem zjištění jeho stavu a jeho užívání v souladu s touto smlouvou,
- 1.6. jakékoliv stavební a stavebnětechnické úpravy provádět jen po předchozím písemném souhlasu Pronajímatele,
- 1.7. oznámit Pronajímateli bez zbytečného odkladu všechny závady, které podstatně brání řádnému užívání předmětu nájmu,
- 1.8. umožnit užívání předmětu nájmu třetí osobě pouze na základě písemného souhlasu Pronajímatele,
- 1.9. 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.

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 (příloha č. 2),
- 2.2. odstranit na základě oznámení Nájemce neprodleně závady, které podstatným způsobem brání v řádném užívání prostoru tvořícího předmět 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.

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, jeho pracovníkům nebo obchodním partnerům, 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. Nájemce současně prohlašuje, že vedle zákonného pojištění má též uzavřenu pojistnou smlouvu (pojištění odpovědnosti) č. [REDACTED] ze dne [REDACTED] u [REDACTED]

Článek VIII. Smluvní sankce

1. Nájemce se zavazuje zaplatit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 50 000 Kč (slovy: *padesát tisíc korun českých*) za každý níže uvedený jednotlivý případ porušení povinností nebo nedodržení závazků, tedy v případě, kdy bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele:
 - 1.1. využije předmět nájmu k jinému účelu než, který je uveden v této smlouvě,
 - 1.2. provede stavební úpravy, nebo jiné změny v prostorách představujících předmět nájmu,
 - 1.3. přenechá prostory tvořící předmět nájmu dalším subjektům,
2. Nájemce se zavazuje Pronajímateli zaplatit smluvní pokutu ve výši 10 000 Kč (slovy: *deset tisíc korun českých*) za každý níže uvedený jednotlivý případ porušení povinností nebo nedodržení závazků (i opakovaně), tedy v případě, kdy:
 - 2.1. neumožní Pronajímateli kontrolu prostor tvořících předmět nájmu, byl-li k tomu pronajímatelem vyzván
 - 2.2. nezajistí potřebnou údržbu a opravy, a to ani ve lhůtě do 30ti dnů od písemné výzvy pronajímatele
 - 2.3. 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 v částce odpovídající násobku počtu započatých dní, po které se Nájemce ocitne v prodlení s vyklizením Nebytového prostoru a dvojnásobku denní výše nájemného platného pro kalendářní rok, v němž vznikne Nájemci povinnost Nebytový 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 záhlaví této Smlouvy.
5. Zaplacením smluvní pokuty není jakkoli dotčeno právo Pronajímatele domáhat se náhrady škody způsobené porušením povinností, 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 čl. IX této smlouvy, 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:

- 1.1. vstup vchodem do místnosti 1.15
- 1.2. prostory Nájemce bude moci užívat 24 hod. denně.

2. Požární ochrana:

Pronajímatel při předání předmětu nájmu seznámí Nájemce se zařazením budovy z hlediska míry požárního nebezpečí (§ 4 zákona č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů):

- 2.1. s požárně nebezpečnými místy,
- 2.2. s umístěním a obsahem požárních poplachových směrnic,
- 2.3. s umístěním ohlašovny požáru,
- 2.4. s umístěním přenosných hasicích přístrojů,
- 2.5. s umístěním hydrantů požárního vodovodu.

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, náradí 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 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 vlastníkovu 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 nájmem vztahem dle této smlouvy platí následující ujednání.
2. Strany si budou doručovat písemnosti na adresy uvedené v odstavci 6. tohoto článku, 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
 - 5.1. pokud je doručováno osobně v okamžiku doručení, a to i když druhá strana odmítne sdělení či jiný dokument převzít
 - 5.2. 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]
Korespondenční adresa pro doručování písemností je:
Všeobecná zdravotní pojišťovna České republiky, Regionální pobočka Hradec Králové, pobočka pro Královéhradecký a Pardubický kraj, Hořická ulice 1710/19a, 500 02 Hradec Králové 2
 - 6.2. na straně Nájemce: [REDACTED]
Korespondenční adresa pro doručování písemností je:
[REDACTED]

Článek XI. Uveřejnění Smlouvy

1. Smluvní strany jsou si plně vědomy zákonné povinnosti od 1.7.2016 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 včetně všech případných dohod, kterými se tato smlouva doplňuje, mění, nahrazuje nebo ruší, a to prostřednictvím registru smluv. Uveřejněním 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 se zavazují projednat správnost obsahu uveřejňovaných dokumentů formou e-mailové korespondence ve vztahu k údajům, které mají být vyloučeny z uveřejnění.
3. Smluvní strany se dále dohodly, že tuto 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 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 tato 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.
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 v 4 stejnopisech, z nichž má každý po podpisu platnost originálu. Pronajímatel obdrží 3 stejnopisy a Nájemce obdrží 1 stejnopis. Její nedílnou součástí jsou následující přílohy č. 1 a 2.
6. Strany si tuto smlouvu přečetly a s jejím obsahem souhlasí, což stvrzují svými podpisy.

V Hradci Králové dne:

V Rychnově nad Kněžnou dne:

Pronajímatel:

Nájemce:

Ing. Michal Provozník
ředitel Regionální pobočky Hradec Králové
pobočky pro Královéhradecký a Pardubický kraj

Michaela Šimáčková

Příloha č. 1 – Plánek pronajímaných prostor

Příloha č. 2 – Protokol o předání nebytových prostor