



SMLOUVA O NÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTOR

uzavřená dle zák. č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění pozdějších předpisů

evidovaná v MEI Czech Offices, a.s. pod číslem 21202016

Článek 1

Smluvní strany

Společnost: MEI Czech Offices, a.s.
se sídlem: Politických vězňů 912/10, 110 00 Praha 1
IČ: 28972902
DIČ: CZ28972902
Bankovní spojení: Raiffeisenbank, čís. účtu: [REDACTED]

Společnost je zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 15617

v zastoupení: MEI Property Services, s.r.o.
se sídlem: Politických vězňů 912/10, 110 00 Praha 1
zastoupena: Mgr. Jan Matulík, jednatel
IČ: 27164829
DIČ: CZ27164829

Společnost je zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 101223

dále jen „**Pronajímatel**“

a

Společnost: Česká průmyslová zdravotní pojišťovna
se sídlem: Jeremenkova 11, 703 00 Ostrava - Vítkovice
zastoupena: JUDr. Petr Vaněk, Ph.D. - generální ředitel
IČ: 47672234
DIČ: CZ47672234
Plátce DPH: Ne
Bankovní spojení: ČSOB a.s., čís. účtu: [REDACTED]

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

Doručovací adresa: Česká průmyslová zdravotní pojišťovna, Jeremenkova 11, 703 00 Ostrava - Vítkovice

dále jen „**Nájemce**“

Článek 2

Úvodní ustanovení

1. Dne 31.12.2004 uzavřely společnost MEI Czech Offices, s.r.o., IČ 271 64 659, se sídlem Praha 9 – Libeň, Podvinný mlýn 2178/6, PSČ 190 00, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 101211 (dále jen „**MEI Czech Offices, s.r.o.**“) a společnost Česká národní zdravotní pojišťovna, IČ 497 09 917, se sídlem Ječná 39, 120 00 Praha 2, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl A, vložka 9706 (dále jen „**Česká národní zdravotní pojišťovna**“) smlouvu o nájmu nebytových prostor, evidenční číslo smlouvy 05/0033 (dále jen „**Nájemní smlouva 05/0033**“), na základě které přenechala společnost MEI Czech Offices, s.r.o. České národní zdravotní pojišťovně do užívání nebytové prostory nacházející se v budovách definovaných Nájemní smlouvou 05/0033.
2. Na základě Nájemní smlouvy 05/0033 dále přenechala společnost MEI Czech Offices, s.r.o. České národní zdravotní pojišťovně za úplaty do užívání kancelářský nábytek, umístěný v nebytových prostorách přenechaných do užívání Nájemní smlouvou 05/0033 (nebytové prostory přenechané do užívání Nájemní smlouvou 05/0033, společně s kancelářským nábytkem dle tohoto odstavce společně dále jen „**Předmět nájmu 05/0033**“).
3. Společnost MEI Czech Offices, s.r.o. a Česká národní zdravotní pojišťovna uzavřely následující dodatky k Nájemní smlouvě 05/0033:

dne 31.12.2005 Dodatek č. 1 ke smlouvě o nájmu nebytových prostor, ev. č. 05/0033/D1;
dne 10.02.2006 Dodatek č. 2 ke smlouvě o nájmu nebytových prostor, ev. č. 05/0033/D2;
dne 10.02.2006 Dodatek č. 3 ke smlouvě o nájmu nebytových prostor, ev. č. 05/0033/D3;
dne 01.05.2006 Dodatek č. 4 ke smlouvě o nájmu nebytových prostor, ev. č. 05/0033/D4;
dne 18.12.2006 Dodatek č. 5 ke smlouvě o nájmu nebytových prostor, ev. č. 05/0033/D5;
dne 19.9.2008 Dodatek č. 6 ke smlouvě o nájmu nebytových prostor, ev. č. 05/0033/06;
dne 01.12.2008 Dodatek č. 7 ke smlouvě o nájmu nebytových prostor, ev. č. 05/0033/07;
dne 29.12.2008 Dodatek č. 8 ke smlouvě o nájmu nebytových prostor, ev. č. 05/0033/08;
dne 31.03.2009 Dodatek č. 9 ke smlouvě o nájmu nebytových prostor, ev. č. 05/0033/09;
4. Ke dni 1.10.2009 přešlo jmění České národní zdravotní pojišťovny na Nájemce (k tomuto dni s obchodní firmou „Hutnická zaměstnanecká pojišťovna“), a to na základě rozhodnutí MZČR č.j. MZDR 26749/2009 ze dne 31. července 2009, usnesení Správní rady Hutnické zaměstnanecké pojišťovny ze dne 27. května 2009 a usnesení Správní rady České národní zdravotní pojišťovny ze dne 21. května 2009. Nájemce tak vstoupil do práv a povinností České národní zdravotní pojišťovny, vyplývajících pro ni z Nájemní smlouvy 05/0033, ve znění výše uvedených dodatků.
5. Ke dni 9.10.2009 vznikl fúzí splynutím společností MEI Czech Offices, s.r.o. a společností MEI Offices Portfolio, a.s., se sídlem Praha 10, Říčanská 1984/5, PSČ 10100, IČ 28242815, Pronajímatel, který je tedy právním nástupcem společnosti MEI Czech Offices, s.r.o. s tím, že na něj přešla práva a povinnosti vyplývající pro společnost

MEI Czech Offices, s.r.o. z Nájemní smlouvy 05/0033, ve znění výše uvedených dodatků.

6. Nájemce a Pronajímatel uzavřeli následující dodatky k Nájemní smlouvě 05/0033:
dne 24.3.2010 Dodatek č. 10 ke smlouvě o nájmu nebytových prostor, ev. č. 05/0033/10;
dne 1.7.2010 Dodatek č. 11 ke smlouvě o nájmu nebytových prostor
7. Dne 26.3.2010 vypověděl Nájemce částečně Nájemní smlouvu 05/0033 a to v rozsahu nebytových prostor, specifikovaných v této výpovědi.
8. Výše popsané dodatky a výpověď měnily rozsah Předmětu nájmu 05/0033 tak, že na jejich základě docházelo k ukončení účinnosti Nájemní smlouvy 05/0033 ve vztahu k některým nebytovým prostorům nacházejícím se v budovách definovaných Nájemní smlouvou 05/0033 (dále jen „**Budovy**“), nebo se naopak nové nebytové prostory stávaly součástí Předmětu nájmu 05/0033, a to včetně nábytku nacházejícího se v příslušných nebytových prostorech.
9. Smluvní strany mají zájem na tom rozdělit Předmět nájmu 05/0033 tak, aby nebytové prostory nacházející se v jednotlivých Budovách tvořily individuální předměty nájmu jednotlivých smluv o nájmu nebytových prostor a dále aby nábytek, nacházející se v těchto individuálních nebytových prostorech, tvořil samostatný předmět nájmu jednotlivých smluv o nájmu movitých věcí.
10. Smluvní strany se dohodly, že ukončí účinnost Nájemní smlouvy 05/0033 a s účinností ke dni následujícím po dni jejího ukončení ji nahradí smlouvami o nájmu nebytových prostor, jejichž předmětem nájmu budou nebytové prostory nacházející se v jednotlivých Budovách, tj. mimo jiné i touto Smlouvou, a smlouvami o nájmu movitých věcí (nábytku), jejichž předmětem nájmu bude nábytek umístěný v nebytových prostorech nacházejících se v jednotlivých Budovách.
11. Smluvní strany ukončily ke dni 31.7.2011 účinnost Nájemní smlouvy 05/0033.

Článek 3

Předmět nájmu

Pronajímatel je vlastníkem budovy č.p. 1321/1 v k.ú. České Budějovice 6 zapsané na LV č. 373 vedeném Katastrálním úřadem pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště České Budějovice 6, specifikované na listu vlastnictví, který tvoří přílohu č.4 této smlouvy (dále také jen „**budova**“), a je oprávněn přenechat předmět nájmu specifikovaný v této smlouvě do úplatného užívání Nájemci.

Pronajímatel na straně jedné a Nájemce na straně druhé se dohodli takto:

1. Pronajímatel pronajímá Nájemci nebytové prostory specifikované v příloze č.2 této smlouvy za účelem provozování předmětu podnikání dle výpisu z obchodního rejstříku ke dni uzavření této smlouvy.

Předmětem podnikání v provozovně umístěné v pronajatém nebytovém prostoru se rozumí:

- Poskytování veřejného zdravotního pojištění.

2. Spolu s nebytovými prostory přenechává Pronajímatel do úplatného užívání Nájemci parkovací místa, telefonní přístroje, apod., jak je specifikováno v příloze č.2 této smlouvy (dále jen „**předmět nájmu**“).
3. Nájem je sjednán na dobu neurčitou od 1.8.2011 s 3 (tří) měsíční výpovědní dobou, která počíná běžet prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi.
4. Úplata za užívání předmětu nájmu dle této smlouvy, (zejména nájemné, úplata za užívání parkovacího místa), stejně jako paušální platby za dodávku médií a poplatky za služby, jsou smluvními stranami ke dni uzavření smlouvy sjednány ve výši uvedené v přílohách této smlouvy, a jsou splatné na základě a ve lhůtě dle splátkových kalendářů, které jsou daňovým dokladem dle příslušných ustanovení zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, v platném znění. Splátkový kalendář na nájemné a úplatu za užívání parkovacího místa bude vydáván Pronajímatelem jednou ročně s účinností od 1.4. daného kalendářního roku a bude Nájemci doručen vždy do 7.4. daného kalendářního roku. Splátkový kalendář na paušální platby za dodávku médií a poplatky za služby bude měněn v souladu se Všeobecnými podmínkami nájmu. Pronajímatel nebude na jednotlivé splátky nájemného a/nebo úplaty za užívání parkovacího místa a/nebo paušální platby za dodávku médií a poplatky za služby zasílat samostatný daňový doklad. DUP (datum uskutečnění plnění) je datem splatnosti uvedeným ve splátkovém kalendáři. První splátkový kalendář na nájemné a úplatu za užívání parkovacího místa pro období trvající ode dne počátku nájmu do posledního dne měsíce března následujícího kalendářního roku tvoří přílohu této smlouvy. První splátkový kalendář na paušální platby za dodávku médií a poplatky za služby je taktéž přílohou této smlouvy.
5. Článek 2 (Užívání předmětu nájmu), bod (v), Všeobecných podmínek nájmu se ruší.
6. Článek 6 (Udržovací povinnosti nájemce), bod (i), Všeobecných podmínek nájmu se nahrazuje následujícím zněním:

„Pronajímatel je odpovědný a nese náklady údržby, obnovy, výměny, oprav a zajištění bezpečnosti budovy a jejich součástí, příslušenství, zařízení, vybavení a strojů, umístěných v budově.“
7. Článek 6 (Udržovací povinnosti nájemce), bod (vi), Všeobecných podmínek nájmu se ruší.
8. Článek 6 (Udržovací povinnosti nájemce), bod (vii), Všeobecných podmínek nájmu se ruší.
9. Článek 13 (Kauce), Všeobecných podmínek nájmu se nahrazuje následujícím zněním:

„Kauce se nesjednává.“
10. Článek 15 (Služby a poplatky za služby), bod (v), Všeobecných podmínek nájmu se ruší.
11. Článek 16 (Dodávka médií), Všeobecných podmínek nájmu se nahrazuje následujícím zněním:

(i) Pronajímatel je povinen zajistit dodávku elektrické energie, plynu, tepla a vodné a stočné, v souvislosti s provozem podnikatelské činnosti nájemce v předmětu nájmu (souhrnně dále jen „**média**“).

(ii) Pronajímatel zajistí, aby média byla nájemci dodávána v rozsahu obvyklém, řádně a včas a hospodárně. Nájemce bere na vědomí a souhlasí, že dodávka kteréhokoliv z médií může být bez zavinění pronajímatele přerušena nebo pozastavena z důvodu nehody, stavu nouze či z jiného důvodu, za který není pronajímatel odpovědný. Pronajímatel se zavazuje vyvinout přiměřené úsilí k odstranění takového stavu a obnovy dodávek médií.

(iii) Nájemce platí Pronajímateli za dodávku médií sjednané paušální částky ve výši a v souladu s podmínkami Smlouvy.

(iv) Smluvní strany se dohodly, že paušální platby za dodávku médií mohou být pronajímatelem jednostranně upravovány v návaznosti na výši skutečných nákladů za dodávku médií hrazených pronajímatelem dodavatelům médií, zejm. pokud dojde ke změně cen příslušných médií. Pokud jsou paušální platby za dodávku médií hrazeny na základě splátkového kalendáře, je změna účinná od vydání splátkového kalendáře na další období v souladu s těmito Všeobecnými podmínkami.

(v) Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel není povinen zajistit pro nájemce dodávku médií v souladu s tímto čl. 16 Všeobecných podmínek v případě, že je nájemce po dobu delší než 30 dní v prodlení s jakýmkoli plněním dle Smlouvy; pro vyloučení jakýchkoli pochybností se pro tento případ sjednává právo pronajímatele zastavit zajišťování dodávek médií do doby, než nájemce uhradí veškeré splatné závazky. Pronajímatel v takovém případě neodpovídá za škody, které nájemci mohou vzniknout v důsledku realizace práva pronajímatele dle ustanovení odstavce (v) tohoto článku Všeobecných podmínek.

(vi) Na splatnost paušálních plateb na dodávku médií se uplatní pravidla stanovená pro splatnost nájemného obdobně. Výše paušálních plateb na dodávku médií bude měněna pouze v souladu s článkem 14 Všeobecných podmínek a s tímto článkem Všeobecných podmínek.

(vii) Den zdanitelného plnění paušálních plateb na dodávku médií bude stanoven v souladu se Smlouvou a platnou právní úpravou.

(viii) V případech, kdy nájemce prokazatelně odebere větší množství médií než je běžná spotřeba médií, je nájemce povinen takový zvýšený odběr médií uhradit. Pronajímatel je povinen takovou zvýšenou spotřebu nájemci doložit.

12. Článek 17 (Vyúčtování zálohových plateb na dodávku médií), Všeobecných podmínek nájmu se ruší.

13. Článek 19 (Splatnost, daně a poplatky), bod (i), Všeobecných podmínek nájmu se nahrazuje následujícím zněním:

„Datum uskutečnění zdanitelného plnění je den uvedený ve splátkovém kalendáři nebo den vystavení daňového dokladu. Nájemné a všechny další platby dle Smlouvy jsou splatné vždy do dne splatnosti uvedeného ve splátkovém kalendáři nebo na daňovém dokladu (faktuře). Faktura a splátkový kalendář musí mít náležitosti daňového dokladu stanovené příslušnými právními předpisy. Splatnost faktur nebude kratší než deset (10) dnů ode dne jejich odeslání nájemci, není-li ve Smlouvě sjednáno jinak.“

14. Článek 20 (Pojištění Nájemce), Všeobecných podmínek nájmu se nahrazuje následujícím zněním:

Nájemce je povinen mít po celou dobu nájmu uzavřenou pojistnou smlouvu, která bude pokrývat pojistná rizika (i) pojištění odpovědnosti za škodu a (ii) majetkové pojištění.

15. V Článku 25 (Jednostranné ukončení nájmu), bod (i) Všeobecných podmínek nájmu se slova „Všeobecnými podmínkami“ nahrazují slovem „Smlouvou“

16. Článek 28 (Prohlášení nájemce, ostatní ujednání), bod (vi) Všeobecných podmínek nájmu se ruší.

17. Článek 28 (Prohlášení nájemce, ostatní ujednání), bod (vii) Všeobecných podmínek nájmu se nahrazuje následujícím zněním:

„Jakékoli peněžité plnění poskytnuté nájemcem pronajímateli bude vždy použito nejdříve na splnění jeho závazku uhradit úrok z prodlení a teprve poté na úhradu dlužné částky.“

18. Článek 28 (Prohlášení nájemce, ostatní ujednání), bod (viii) Všeobecných podmínek nájmu se ruší.

19. Smluvní strany se dohodly, že článek 31 Všeobecných podmínek nájmu v němž je sjednána rozhodčí doložka se ruší a věcně a místně příslušným soudem je soud dle sídla Pronajímatele .

Článek 4

Závěrečná ustanovení

1. Podpisem této smlouvy Nájemce potvrzuje, že byl seznámen se Všeobecnými podmínkami nájmu, které jsou nedílnou součástí smlouvy, Provozním řádem budovy platným ke dni podpisu smlouvy, a obecnými požadavky na zajištění požární ochrany v budově a předmětu nájmu, že byl seznámen s povinnostmi vyplývajícími ze zabezpečení požární bezpečnosti budovy a předmětu nájmu a zavazuje se tyto povinnosti dodržovat. Nedodržení těchto povinností je Pronajímatel oprávněn sankcionovat obdobně jako nedodržení povinností stanovených touto smlouvou.
2. Smlouva se vyhotovuje ve čtyřech vyhotoveních, z nichž každá má platnost originálu a každá smluvní strana obdrží po dvou výtiscích.
3. Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami. Smlouva nabývá účinnosti dnem počátku nájmu.
4. Podmínky smlouvy lze měnit pouze dohodou formou písemných, vzestupně číslovaných dodatků. Všechny přílohy této smlouvy tvoří její nedílnou součást.
5. Podpisem této smlouvy stvrzují obě smluvní strany, že smlouvu sjednaly svobodně, vážně a nikoliv v tísní nebo za zvlášť nevýhodných podmínek pro kteroukoliv ze smluvních stran.

Přílohy této smlouvy:

1. Příloha č. 1 - Splátkový kalendář
2. Příloha č. 2 - Identifikace předmětu nájmu.
3. Příloha č. 3 - Všeobecné podmínky nájmu.
4. Příloha č. 4 - Kopie výpisu z katastru nemovitostí.
5. Příloha č. 5 - Kopie výpisu z obchodního rejstříku Nájemce.
6. Příloha č. 6 - Kontaktní osoby Pronajímatele a Nájemce.
7. Příloha č. 7 - Plná moc.

V Praze Dne: 29.6.2011

Česká průmyslová zdravotní pojišťovna
Jeremenkova 11
703 00 Ostrava-Vítkovice 22

za Nájemce
Česká průmyslová zdravotní
pojišťovna
JUDr. Petr Vaněk, Ph.D.
generální ředitel

za Pronajímatele
MEI Czech Offices, a.s. zastoupený
MEI Property Services, s.r.o.
Mgr. Jan Matulík
jednatel

MEI Property Services, s.r.o.
Praha 1, Polníckých vězňů 912/10, 110 00
IČ: 27164829

Smlouvu zpracoval: [redacted]

Příloha č.1 ke smlouvě č.21202016

Nájemce:	Ceská průmyslová zdravotní pojišťovna Jeremenkova 11, 703 00 Ostrava - Vítkovice	IČ: 47672234 DIČ: CZ47672234
Platnost od:	1.8.2011	Kalkulace: měsíční

Splátkový kalendář

je daňovým dokladem dle příslušných ustanovení zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, v platném znění

Nájemné je splatné do 10. dne měsíce a to na účet Pronajímatele:

MEI Czech Offices, a.s.

Politických vězňů 912/10, 110 00 Praha 1

vedený u: Raiffeisenbank

číslo účtu: [REDACTED]

variabilní symbol: [REDACTED] (lní symbol = číslo dokladu)

IČ: 28972902

DIČ: CZ28972902

Za okamžik řádného splnění se považuje připsání částky za nájemné, služby a média na účet pronajímatele dle následujícího splátkového kalendáře:

Rozpis měsíčních splátek za období: od 1.8.2011 do 31.3.2012

	Daň základ 0%	Daň základ 10%	DPH sazba 10%	Daň základ 20%	DPH sazba 20%	Celkem v CZK
Nájem: Kanceláře	10 247,42					10 247,42
Média: Stočné		231,00	23,10			254,10
Média: Teplo		1 925,00	192,50			2 117,50
Média: Vodné		154,00	15,40			169,40
Média: Elektrická energie				1 386,00	277,20	1 663,20
Služby: Ostraha				770,00	154,00	924,00
Služby: Správa				308,00	61,60	369,60
Služby: TDO				154,00	30,80	184,80
Služby: Úklid				1 232,00	246,40	1 478,40
Celkem v CZK	10 247,42	2 310,00	231,00	3 850,00	770,00	17 408,42

Datum uskutečnění zdanitelného plnění je shodné s datem splatnosti a je následující:

Datum splatnosti	Daň základ 0%	Daň základ 10%	DPH sazba 10%	Daň základ 20%	DPH sazba 20%	Zaokr.	Celkem k úhradě CZK
10.8.2011	10 247,42	2 310,00	231,00	3 850,00	770,00	-0,42	17 408,00
10.9.2011	10 247,42	2 310,00	231,00	3 850,00	770,00	-0,42	17 408,00
10.10.2011	10 247,42	2 310,00	231,00	3 850,00	770,00	-0,42	17 408,00
10.11.2011	10 247,42	2 310,00	231,00	3 850,00	770,00	-0,42	17 408,00
10.12.2011	10 247,42	2 310,00	231,00	3 850,00	770,00	-0,42	17 408,00
10.1.2012	10 247,42	2 310,00	231,00	3 850,00	770,00	-0,42	17 408,00
10.2.2012	10 247,42	2 310,00	231,00	3 850,00	770,00	-0,42	17 408,00
10.3.2012	10 247,42	2 310,00	231,00	3 850,00	770,00	-0,42	17 408,00

Zpracoval: [REDACTED]

Dne: 29.6.2011

Příloha č.1 ke smlouvě č.21202016

Nájemce:	Ceská průmyslová zdravotní pojišťovna Jeremenkova 11, 703 00 Ostrava - Vítkovice	IC: 47672234
Platnost od:	1.8.2011	DIC: CZ47672234
		Kalkulace: měsíční

Přehled sazeb nájemného

od 1.8.2011 do 31.3.2012	Sazba v CZK za 1 m2		Počet m2	Částka v CZK		Sazba DPH
	za měsíc	za rok		za měsíc	za rok	
Nájem: Kanceláře	133,08	1 597,00	77,00	10 247,42	122 969,00	0 %
Média: Stočné	3,00	36,00	77,00	231,00	2 772,00	10 %
Média: Teplo	25,00	300,00	77,00	1 925,00	23 100,00	10 %
Média: Vodné	2,00	24,00	77,00	154,00	1 848,00	10 %
Média: Elektrická energie	18,00	216,00	77,00	1 386,00	16 632,00	20 %
Služby: Ostraha	10,00	120,00	77,00	770,00	9 240,00	20 %
Služby: Správa	4,00	48,00	77,00	308,00	3 696,00	20 %
Služby: TDO	2,00	24,00	77,00	154,00	1 848,00	20 %
Služby: Úklid	16,00	192,00	77,00	1 232,00	14 784,00	20 %
			Celkem	16 407,42	196 889,00	

Všechny částky jsou uvedeny bez DPH

Zpracoval:

Dne:

29.6.2011

Příloha č. 2 ke smlouvě č. 21202016 - Identifikace předmětu nájmu

Nájemce: Česká průmyslová zdravotní pojišťovna IČ: 47672234
Jeremenkova 11, 703 00 Ostrava - DIČ: CZ47672234
Vítkovice
Platnost od: 1.8.2011

Předmět nájmu dle této smlouvy je následující:
Nebytový prostor v budově definované v čl. 2 této smlouvy:

Specifikace pronajatého prostoru:

České Budějovice / 212 ČB, Žižkova 1 / Objekt č.2 / 3.NP /

Místnost 307 - Kanceláře	plocha:	27,00 m ²
Místnost 307a - Kanceláře	plocha:	20,00 m ²
Místnost 307b - Kanceláře	plocha:	30,00 m ²

Celkem: **77,00 m²**

Příloha č.2 - České Budějovice - objekt č. 2 - 3NP - místnosti 307,307a,307b

