

SMLOUVA O PODNÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTOR A VYUŽÍVÁNÍ PARKOVACÍCH MÍST

Tato smlouva o podnájmu nebytových prostor a využívání parkovacích míst (dále jen „smlouva“) se uzavírá mezi účastníky:

JIHOSPOL, Jihočeská obchodní a stavební společnost, a.s.

se sídlem Písecká 893, Strakonice,

IČ: 625 09 641, DIČ: CZ625 09 641

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Českých Budějovicích, oddíle B, vložka 681,

jejímž jménem jedná Ing. Tomáš Baumruk, předseda představenstva
jako „**nájemce**“

a

Všeobecná zdravotní pojišťovna České republiky

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

jejímž jménem jedná ředitel MUDr. Pavel Horák, CSc., MBA

k podpisu této smlouvy je pověřena ředitelka Krajské pobočky pro Jihočeský kraj,

paní Ing. Bronislava Hlachová

IČ: 41197518

DIČ: CZ41197518

bankovní spojení: [redacted] e

číslo účtu : [redacted]

jako „**podnájemce**“

za účasti:

Vincero s.r.o.

se sídlem: České Budějovice, Kubatova 1240/6, 370 04

IČ: 28113357, DIČ: CZ28113357

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Českých Budějovicích, oddíle C, vložka 17931,

jejímž jménem jednají jednatelé Ing. Tomáš Baumruk, Ing. František Bürger a Ing. Karel Veverka

PREAMBULE

*Vincero s.r.o. prohlašuje, že je vlastníkem administrativní budovy čp. 1838 na pozemku p. č. 544 v katastrálním území České Budějovice 6, obec České Budějovice zapsané na listu vlastnictví č. 2384 pro obec České Budějovice a katastrální území České Budějovice 6 (kopie výpisu z LV č. 2384 ze dne 31. 5. 2011 tvoří **Přílohu č. 1**) (dále jen **administrativní budova**) postavené na základě a v souladu se stavebním povolením č. j. SU/190/2010 Ulc vydaným dne 8. 2. 2010 Stavebním úřadem Magistrátu města České Budějovice a kolaudačním souhlasem č. j. SU/635/2011 Ulc vydaným dne 4. 3. 2011 Stavebním úřadem Magistrátu města České Budějovice. Podnájemce je oprávněn nechat si tento kolaudační souhlas předložit nájemcem kdykoliv v době trvání této smlouvy.*

Vincero s.r.o. a JIHOSPOL, Jihočeská obchodní a stavební společnost, a.s. uzavřely dne 8. 3. 2011 nájemní smlouvu o pronájmu administrativní budovy obsahující právo JIHOSPOLu, Jihočeské obchodní a stavební společnosti, a.s. jako nájemce administrativní budovy přenechat administrativní budovu nebo její části do podnájmu třetím osobám. Vincero s.r.o. a JIHOSPOL, Jihočeská obchodní a stavební společnost, a.s. podpisem této podnájemní smlouvy potvrzují, že mezi nimi uzavřená nájemní smlouva je uzavřena na dobu delší, minimálně však na dobu stejnou, kterou umožňuje tato podnájemní smlouva.

Smluvní strany se na základě následně uvedených ustanovení a v souladu se zákonem č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění pozdějších změn a doplňků a s příslušnými ustanoveními obecně závazných právních předpisů dohodly na následující

Smlouvě o podnájmu nebytových prostor a využívání parkovacích míst

níže uvedeného obsahu:

Článek 1 Předmět smlouvy

- 1) Tato smlouva upravuje podnájemní vztah mezi smluvními stranami, a to v souladu s vůlí stran a obecně závaznými právními předpisy.
- 2) Nájemce přenechává níže uvedený předmět podnájmu podnájemci do podnájmu a podnájemce přijímá tento předmět podnájmu do užívání. Předmětem podnájmu jsou dále uvedené nebytové prostory, nacházející se v budově čp. 1838, na pozemku parc. č. 544, vše v katastrálním území České Budějovice 6, zapsané u Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj, katastrální pracoviště České Budějovice, na listu vlastnictví LV č. 2384, s netto podnájemní plochou celkem 3070 m² (dále jako „**pronajaté prostory**“) s účelem využití jako kancelářské prostory pro činnost Krajské pobočky podnájemce v Jihočeském kraji. Podnájemce může pro vlastní účely a pro své klienty využít veřejných parkovacích stání, která se nacházejí v bezprostřední blízkosti předmětu podnájmu. Pronajaté prostory a parkovací místa, jež jsou předmětem podnájmu dle této smlouvy, jsou vyznačena na přiloženém polohovém plánu, který tvoří **Přílohu č. 2** této smlouvy (dále jako „**předmět podnájmu**“). Současně s podnájemem těchto nebytových prostor a parkovacích stání je podnájemce oprávněn užívat movité věci, které se ke dni podpisu předávacího protokolu nacházejí v nebytových prostorách specifikovaných v příloze č. 2 této smlouvy a které jsou, spolu s popisem a příslušenstvím pronajatých prostor včetně parkovacích stání, uvedeny v předávacím protokolu, který se po jeho podpisu oběma stranami stane **Přílohou č. 5** této smlouvy.
- 3) Jako pronajatá plocha platí základní plocha v jednotlivých podlažích, ohraničená vnitřní hranou vnější zdi budovy.
- 4) Podnájemce i nájemce jsou oprávněni provést v průběhu předání a převzetí předmětu podnájmu dle odst. 2 čl. 3 této smlouvy přeměření pronajaté plochy, když v případě zjištěného rozdílu se strany zavazují k její opravě formou dodatku k této smlouvě.
- 5) Předmět podnájmu bude užíván výhradně k účelu využití jako kanceláře a parkovací místa, včetně k tomu náležejícího vedlejšího využití. Podnájemce se zavazuje umožnit dalšímu případnému podnájemci, který bude mít v podnájmu další nebytové prostory v budově čp. 1838, užívání přístupových tras mezi vstupem do budovy a těmito dalšími nebytovými prostory.
- 6) Předmětem činnosti podnájemce v předmětu podnájmu je výkon administrativy související s prováděním všeobecného zdravotního pojištění podle zákona č. 551/1991 Sb., o Všeobecné zdravotní pojišťovně České republiky, ve znění pozdějších předpisů Všeobecnou zdravotní pojišťovnou České republiky, Krajskou pobočkou pro Jihočeský kraj.
- 7) Nájemce prohlašuje, že předmět podnájmu je svým stavebně technickým určením způsobilý k účelu nájmu a že toto využití odpovídá charakteru předmětu podnájmu v souladu s obecně závaznými právními předpisy.

Článek 2 Doba podnájmu

- 1) Podnájem nebytových prostor je touto smlouvou sjednán na dobu určitou, a to na dobu 10 let ode dne předání, resp. převzetí předmětu podnájmu do užívání formou předávacího protokolu (viz čl. 3, odst. 2 této smlouvy).
- 2) Smluvní strany se dohodly na prodloužení doby podnájmu o dvakrát pět roků, pokud nejpozději 18 měsíců před předpokládaným dnem ukončení podnájemního vztahu podnájemce písemně nesdělí nájemci, že neuplatňuje své opční právo na prodloužení podnájemní doby.

Článek 3 Předání předmětu podnájmu

- 1) Nájemce se zavazuje umožnit podnájemci od 1. 6. 2011 vstup do budovy, v níž se nachází předmět podnájmu za účelem instalace strukturované kabeláže a veškerého vnitřního zařízení a vybavení.
- 2) Nájemce se zavazuje předat podnájemci a podnájemce se zavazuje převzít předmět podnájmu ve stavu způsobilém k řádnému užívání k účelu dle této smlouvy, a to nejpozději k 1. 7. 2011. O předání a převzetí bude vyhotoven a podepsán předávací protokol se seznamem případných závad a nedodělků k odstranění a tento se stane nedílnou součástí této smlouvy jako její **Příloha č. 5**. Výskyt vad a nedodělků nebránících užívání předmětu podnájmu není důvodem k odmítnutí převzetí předmětu podnájmu. V případě nedodržení zde uvedeného termínu předání je podnájemce oprávněn požadovat úhradu veškeré vzniklé škody.
- 3) Za porušení závazku nájemce uvedeného v odst. 2 tohoto článku je podnájemce oprávněn od nájemce požadovat zaplacení smluvní pokuty ve výši 10 000,- Kč za každý den prodlení. Ujednáním o smluvní pokutě není dotčeno právo VZP ČR na náhradu škody.
- 4) Nájemce se zavazuje k 1. 6. 2011, nejpozději však k datu vzniku podnájmu (viz odst. 1 čl. 2 této smlouvy) předat podnájemci do *bezplatného* užívání celkem 10 parkovacích stání vyčleněných výlučně pro podnájemce.

Článek 4 Nájemné

- 1) Nájemné za pronajaté prostory činí 298,- Kč/m2/měsíc bez DPH. K takto dohodnutému nájemnému nebude účtována v souladu s § 56 odst. 3 zákona č. 235/2004 Sb DPH.
- 2) Nájemné je splatné v měsíčních splátkách, vždy předem k prvnímu dni příslušného kalendářního měsíce. Smluvní strany se dohodly, že nájemci vzniká nárok na nájemné a podnájemci povinnost hradit nájemné od měsíce následujícího po měsíci, v němž dojde k předání a převzetí předmětu podnájmu dle odst. 2 čl. 3 této smlouvy; za předpokladu předání a převzetí dne 1.7.2011 tedy bude podnájemce hradit poprvé nájemné za měsíc srpen 2011. Pro případ dřívějšího předání a převzetí předmětu nájmu než k 1.7.2011 je dohodou smluvních stran stanoveno, že podnájemci vzniká povinnost platit nájemné nejdříve za měsíc srpen 2011.
- 3) Nájemné bude hrazeno bezhotovostně na níže uvedený účet nájemce. Včasnost placení se určuje podle dne připsání platby ve prospěch účtu nájemce.

Podnájemce zaplatí nájemné dle smlouvy na následující bankovní účet:

konto č. [REDAKCE], VS: 41197518, SS: měsíc a rok (MMRRRR), vedené v CZK.

Tímto platí za dohodnuté, že v případě změny účtu je nájemce povinen podnájemci požadavek na úhradu nájemného na změněný účet písemně oznámit.

- 4) Jestliže se míra inflace zveřejněná Českým statistickým úřadem (základní rok 2011 = 100) změní oproti stavu na počátku podnájmu nebo oproti stavu k účinnosti vždy poslední změny, zvyšuje nebo snižuje se nájemné podle příslušné procentní změny inflace v celé výši pro další období podnájmu. Změna nájemného se provádí ročně nejdříve k 01. 04. běžného roku. Nájemce je povinen o takovéto změně podnájemce písemně informovat za současného předložení propočtu. Jestliže neinformuje nebo neinformuje včas, neznamená to, že se nájemce zřekl požadavku na úpravu nájemného, má však nárok na upravené nájemné za období od doručení tohoto oznámení.

Článek 5

MĚNA PŘI PLACENÍ, EURO-KLAUZULE

Strany se tímto dohodly, že pro případ, že Česká republika přistoupí k Evropské měnové unii, budou ode dne, od něž přestane být koruna česká úředním platidlem v České republice veškeré platební závazky vyplývající z této nájemní smlouvy uspokojovány v eurech podle směnného kurzu stanoveného právním předpisem ke dni zavedení EUR v České republice.

Článek 6

Úhrada služeb poskytovaných v souvislosti s užíváním předmětu podnájmu

- 1) Podnájemce je povinen platit v době trvání podnájemního vztahu náklady za služby poskytované v souvislosti s užíváním předmětu podnájmu, přičemž se nájemce zavazuje, že zajistí podnájemci tyto dodávky sám nebo na základě smluv uzavřených s jednotlivými dodavateli těchto služeb. Služby zahrnující dodávku vody, plynu, tepla a teplé vody, elektrické energie a odvod odpadních vod, telekomunikační, radiokomunikační a datové služby, likvidaci odpadů hradí podnájemce dle skutečné spotřeby (dále jako "*měřitelné provozní náklady*").
- 2) Měřitelné provozní náklady bude podnájemce hradit formou měsíčních záloh ve výši přepočtené zálohy od dodavatelů jednotlivých služeb (médíí), s příslušnou sazbou DPH, které bude podnájemce hradit bezhotovostní platbou na níže uvedený účet nájemce.
- 3) Provozní náklady, které nelze měřit samostatně jednotlivým podnájemcům k tomu příslušným zařízením, je nájemce povinen rozpočítávat mezi jednotlivé podnájemce dle poměru pronajatých ploch v m² vůči celkové ploše nebytových prostor v budově čp. 1838.
- 4) Specifikace jednotlivých služeb (měřitelných provozních nákladů) poskytovaných v souvislosti s podnájemním vztahem dle této smlouvy včetně uvedení výše měsíčních záloh na tyto služby pro rok 2011 bude uvedena v **Příloze č. 6** k této smlouvě, která bude nájemcem vyhotovena a předložena podnájemci k podpisu nejpozději k 1. 7. 2011.
- 5) Podnájemce zaplatí provozní náklady dle smlouvy na následující bankovní účet:
[REDAKCE] VS: 41197518, SS: 9 + měsíc a rok (9MMRRRR) vedené v CZK.

Tímto platí za dohodnuté, že v případě změny účtu, je nájemce povinen podnájemci takovýto požadavek na úhradu provozních nákladů na změněný účet písemně oznámit.

- 6) Po skončení každého kalendářního roku během prvního kalendářního čtvrtletí (popř. do tří měsíců po skončení zúčtovacího období dodavatele služeb, min. 1x ročně) následujícího roku se provede vyúčtování měřitelných provozních nákladů v souvislosti s užíváním předmětu podnájmu za předchozí rok (období). Nájemce vyúčtuje skutečné provozní náklady podnájemci do 15 dnů ode dne předložení konečného vyúčtování jednotlivými dodavateli služeb. Případný přeplatek musí nájemce vrátit podnájemci do 30 dnů od provedení vyúčtování. Případný nedoplatek musí podnájemce vyrovnat do 30 dnů od provedení vyúčtování a jeho doručení podnájemci.
- 7) V dalším období budou zálohy stanoveny nájemcem na základě vyúčtování předchozího kalendářního roku (období) a s přihlédnutím k výši záloh stanovených dodavateli služeb (medií).
- 8) Podnájemce je oprávněn nahlédnout do všech účetních podkladů nájemce, které se týkají dodávek služeb pro předmět podnájmu a nájemce je povinen mu účtované provozní náklady doložením jednotlivých účetních podkladů prokázat.
- 9) Výše uvedené platí v případě, že podnájemce neuzavře s jednotlivými dodavateli samostatnou smlouvu. V případě, že podnájemce uzavře jednotlivými dodavateli samostatnou smlouvu, je nájemce zbaven povinnosti poskytovat tyto služby.

Článek 7

Práva a povinnosti nájemce

- 1) Nájemce se zavazuje předmět podnájmu v souladu s touto smlouvou udržovat ve stavu způsobilém ke sjednanému účelu užívání, zabezpečovat řádné plnění služeb spojených s užíváním nebytových prostor a umožnit podnájemci plný a nerušený výkon práv spojených s podnájemem.
- 2) Nájemce nebo jiná jím pověřená osoba jsou oprávněni vstoupit do předmětu podnájmu za účelem provedení kontroly dodržování podmínek této smlouvy a k provádění údržby, nutných oprav nebo přezkoumání vedení proudu, plynu, vody aj., pokud je to nezbytné, jen v přítomnosti osoby podnájemcem pověřené, a to jen v pracovních dnech během obvyklé pracovní doby podnájemce a po předchozím upozornění v dostatečném časovém předstihu. Pracovní doba podnájemce je stanovena pro tento případ od 7.30 do 16.00 hodin.
- 3) Nájemce vybaví na své náklady v souladu se stavební dokumentací a s platnými požárními předpisy pronajaté prostory hasicími přístroji a hydranty, když odpovídá za jejich údržbu a revize.
- 4) Nájemce je odpovědný za opravy a řádnou údržbu, provoz, vybavení a zařízení předmětu podnájmu tam, kde tato povinnost nepřešla na podnájemce. Zvláště je nájemce povinen zajistit údržbu vnějšího pláště budovy včetně mytí oken 1x ročně. V celém předmětu nájmu je nájemce dále mimo jiné povinen zajistit revize a bezproblémový provoz výtahů, revize a údržbu klimatizace, plynu a elektro. Dále je nájemce povinen zajistit i úklid a osvětlení parkovacích míst. Jestliže se ve veřejně přístupných prostorech, na vybavení a na zařízení určeném ke společnému užívání všemi podnájemci v objektu vyskytne nějaká závada, škoda nebo porucha, je nájemce povinen je neprodleně odstranit, pokud odpovídá za jejich odstranění.
- 5) Nájemce je povinen zajistit v zimních měsících na vlastní náklady posyp přístupových cest, vjezdů, parkovacích míst a odklizení sněhu i náledí.
- 6) Nájemce je povinen v pronajímaných nebytových prostorech chovat se tak, aby provozní činnost podnájemce byla narušena v co nejmenší míře.

- 7) Nájemce je povinen umožnit podnájemci, jeho zaměstnancům, klientům a dalším osobám označených nájemcem volný přístup do pronajatých prostor. Podnájemce je oprávněn v rámci instalace zabezpečovacího zařízení (viz čl. 8, odst. 4 této smlouvy) zavést vlastní systém kontroly vstupu osob do pronajatých nebytových prostor.
- 8) Nájemce není oprávněn postoupit nebo přenést základní práva a povinnosti z této smlouvy na třetí osoby bez předchozího písemného souhlasu podnájemce, s výjimkou banky poskytující finance. Udělení takového souhlasu je věcí výhradního a neomezeného posouzení podnájemce.
- 9) Pokud se budou na předmětu nájmu realizovat technická zhodnocení a úpravy po souhlasu nájemce na náklady podnájemce, nájemce prohlašuje, že po ukončení podnájmu (uplynutím doby, nebo z jiného důvodu) nebude požadovat na podnájemci uvedení do původního stavu na náklady podnájemce.

Článek 8

Práva a povinnosti podnájemce

- 1) Podnájemce je oprávněn užívat předmět podnájmu v rozsahu dohodnutém ve smlouvě. Podnájemce je povinen o předmět podnájmu řádně pečovat a zajistit na vlastní náklady běžný úklid předmětu podnájmu.
- 2) Podnájemce je povinen sdělit nájemci neprodleně nutnost oprav, které má provést nájemce a umožnit mu provedení těchto či jiných nutných oprav, jinak je odpovědný za škodu, která vznikla nesplněním této povinnosti.
- 3) Podnájemce je oprávněn zabezpečit pronajaté prostory bezpečnostním zařízením a zámky dle svých potřeby a výběru odpovídající charakteru prováděné činnosti.
- 4) Nájemce i Vincero s.r.o. poskytují podnájemci souhlas k instalaci vlastní technologie IT, vybavení spisovny, odnímatelných přiček, bezpečnostního zařízení, audiovizuální techniky a vybavení gastronomických provozů. Toto technické zhodnocení provede podnájemce na vlastní náklady. Nájemce i Vincero s.r.o. prohlašují, že pořizovací cenu těchto technických zařízení nezahrnou do pořizovací ceny budovy a že tato zařízení nebudou odepisovat. Nájemce i Vincero s.r.o. souhlasí, aby odpisy na tato technická zařízení uplatňoval podnájemce.

Článek 9

Vybavení, úklid, údržba

- 1) Podnájemce musí předmět podnájmu během celé doby trvání podnájmu vždy udržovat v pořádku a v čistotě a musí čistit vnitřní stranu oken. Pokud podnájemce nebude udržovat předmět podnájmu v čistotě, je nájemce po předchozím upozornění podnájemce oprávněn vstoupit a vyčistit předmět podnájmu, a to na náklady podnájemce.
- 2) Podnájemce musí učinit veškerá opatření, aby zajistil, že žádná část veřejně přístupných prostor nebude poškozena nebo znečištěna. Pokud k takovýmto škodám nebo znečištěním dojde, je nájemce kromě ostatních právních prostředků, jež má k dispozici, oprávněn k tomu, aby od podnájemce vymáhal veškeré náklady, které mu s odstraněním těchto škod, příp. s tímto znečištěním prokazatelně vzniknou, a podnájemce je povinen tyto neprodleně zaplatit na výzvu nájemce.
- 3) Nájemce je povinen hradit opravy v předmětu podnájmu v hodnotě nad 5.000,- Kč za každý jednotlivý případ, ostatní opravy hradí podnájemce.

- 4) Nájemce zajistí, že elektrické, vzduchotechnické a jiné mechanické instalace a zařízení, které tvoří součást předmětu podnájmu, budou pravidelně udržovány náležitě kvalifikovanými pracovníky a v případě potřeby budou opraveny nebo nahrazeny.
- 5) Podnájemce zajistí pravidelnou údržbu a revize prováděné náležitě kvalifikovanými pracovníky u vlastní technologie IT, bezpečnostního zařízení a audiovizuální techniky.
- 6) Podnájemce je povinen zajistit úklid a údržbu (včetně malování) předmětu nájmu, včetně prostor přístupných veřejnosti. Náklady na úklid, údržbu a náhradu za užívání prostor přístupných veřejnosti sloužících jako přístupové trasy dle čl. 1, odst. 5 této smlouvy je podnájemce oprávněn přeučtovat dalším podnájemcům na základě samostatného smluvního vztahu. Nájemce se zavazuje promítnout poměrné úhrady nákladů dle předcházejících vět a zakotvit do podnájemních smluv s dalšími podnájemci, když jim stanoví povinnost uzavřít k tomu s VZP ČR příslušnou smlouvu.

Článek 10 **Pojištění**

- 1) Nájemce zajistí na své náklady pojištění budovy v rozsahu odpovědnosti za škodu, živelní pojištění a vandalismus s úměrným pojistným krytím a zavazuje se udržovat tyto pojistky po celou dobu trvání této smlouvy.
- 2) Podnájemce je povinen pojistit na své náklady svůj majetek nacházející se v předmětu podnájmu a sjednat pojištění odpovědnosti za škody způsobené svou vlastní činností a bude tyto pojistky udržovat po celou dobu trvání této smlouvy.
- 3) Na požádání jsou obě strany povinny pojistnou ochranu prokázat.

Článek 11 **Parkovací místa**

Deset parkovacích míst, která jsou podle této smlouvy nájemcem vyhrazena podnájemci k bezplatnému výlučnému užívání, musí podnájemce označit svým logem.

Nájemce se zavazuje zajistit k parkovacím místům dle předcházející věty příslušné dopravní značení označující v souladu s právními předpisy možnost parkování na těchto parkovacích místech pouze na základě souhlasu VZP ČR (podnájemce).

Článek 12 **Stavební úpravy**

- 1) Podnájemce není (při dodržení povolených výjimek podle tohoto odstavce) oprávněn k tomu, aby prováděl v předmětu podnájmu jakékoliv stavební zásahy nebo úpravy nebo přístavby k nebytovým prostorům.

Podnájemce není oprávněn:

- provádět změny nebo doplňky vnitřní části předmětu podnájmu; nebo
- zřizovat ve vnější části předmětu podnájmu jakékoliv stojany, stožáry, bezpečnostní zařízení nebo podobná zařízení,

pokud nemá předchozí písemný souhlas nájemce, který však nesmí být neprávem upírán nebo zdržován.

- 2) Podnájemce musí nájemci předložit veškeré plány a popisy prací, které má podnájemce úmyslu, a smí tyto práce provádět pouze v souladu s plány a popisy prací, které nájemce písemně schválil, rovněž v souladu s eventuálními dalšími požadavky vznesenými nájemcem.
- 3) Podnájemce musí práce řádně schválené nájemcem dokončit ve lhůtě stanovené nájemcem každopádně před uběhnutím, příp. jiným ukončením doby trvání podnájmu.
- 4) Na žádost nájemce musí podnájemce zaplatit nájemci veškeré náklady a poplatky za práce, které byly nutné na základě stavebních zásahů podnájemce do technického vybavení budovy.
- 5) Pokud podnájemce nesplní své výše uvedené povinnosti, je nájemce oprávněn vstoupit do předmětu podnájmu a uvést zpět veškeré nepřípustné změny nebo přístavby, příp. je odstranit a odstranit všechny škody, které takto vznikly; náklady vzniklé v souvislosti s těmito pracemi (včetně výdajů nájemce) musí zaplatit podnájemce.
- 6) Bez předchozího písemného souhlasu nájemce nesmí podnájemce začít se stavebními pracemi, i přesto, že byly povoleny na žádost v souladu se stavebními předpisy. To se netýká běžné údržby prováděné podnájemcem.
- 7) Podnájemce si musí opatřit na vlastní náklady veškerá správní povolení pro provádění jakýchkoliv prací schválených nájemcem.
- 8) Smluvní strany včetně Vincera s.r.o. se dohodly v souladu s § 28 zákona č. 586/1992 Sb., zákona o dani z příjmu, ve znění pozdějších změn a doplňků, že veškerá technická zhodnocení pronajatého majetku, povolená nájemcem i Vincero s.r.o. a zaplacená podnájemcem, budou odepsána podnájemcem namísto nájemce i Vincero s.r.o.

Článek 13

Umístění reklamních a dalších ploch

Podnájemce je oprávněn umístit u vchodu do objektu, ve kterém se nachází předmět podnájmu, informační desku se svým označením. Podnájemce je dále oprávněn umístit na střechu, případně v horní části pláště budovy, osvětlené logo a název společnosti do velikosti 4 m². Podnájemce je i oprávněn nalepit reklamní folie na výlohy v přízemí objektu. Podnájemce je dále oprávněn do stále veřejně přístupných prostor nebo vedle vchodu do budovy umístit svou úřední desku. Podnájemce je odpovědný za to, že jím umístěné reklamní označení a další vývěsní štítky odpovídají právním předpisům a jsou písemně odsouhlaseny nájemcem. Podnájemce uhradí náklady spojené s instalací uvedených reklamních zařízení a odpovídá za případné škody těmito reklamními zařízeními způsobené.

Článek 14

Snížení nájemného

Jestliže podnájemce z důvodů spočívajících na straně nájemce užívá předmět podnájmu v omezeném rozsahu, má nárok na poměrné snížení nájemného.

Článek 15

Právo podnájemce na odstoupení od smlouvy

- 1) Podnájemce je oprávněn odstoupit od smlouvy rovněž tehdy, když:
 - a) byl zjištěn úpadek nájemce nebo společnosti Vincero s.r.o.
 - b) insolvenční návrh, jímž je nájemce nebo společnosti Vincero s.r.o. označen jako dlužník, byl zamítnut pro nedostatek majetku.

- c) nájemce nenabídne podnájemci k převzetí předmět podnájmu ani ve lhůtě 60 dnů po 1. 7. 2011 tak, jak je stanoveno v odst. 2 čl. 3 této smlouvy.
- 2) Odstoupení od smlouvy vyžaduje písemnou formu. Ustanoveními o odstoupení od smlouvy zůstávají nedotčeny právo oprávněné smluvní strany na nárok na náhradu škody a ustanovení článků 16 a 17 této smlouvy.
- 3) Při uplatnění práva podnájemce na odstoupení od smlouvy ve výše uvedených případech je podnájemce oprávněn požadovat náhradu škody.

Článek 16 **Ukončení podnájemního vztahu**

- 1) Podnájemní vztah dle této smlouvy končí:
- a) uplynutím doby trvání podnájmu;
 - b) kdykoliv po vzájemné písemné dohodě obou smluvních stran;
 - c) písemnou výpovědí ze strany nájemce z důvodů uvedených v § 9 odst. 2 písm. a), b), d), f) g) a j) zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění pozdějších předpisů, s tou výjimkou, že lhůta, po které nájemce (pronajímatel) může učinit výpověď na základě prodlení s placením, bude prodloužena o 3 (tři) měsíce;
 - d) písemnou výpovědí ze strany podnájemce z důvodů uvedených v § 9 odst. 3 zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění pozdějších předpisů;
 - e) odstoupením od této smlouvy z důvodů uvedených v odst. 1 čl. 15 této smlouvy;
 - f) zánikem právnické osoby bez právního nástupce, pokud touto osobou byl podnájemce;
 - g) zánikem předmětu podnájmu;
 - h) byla-li společnost nájemce zrušena s likvidací, pokud již předtím bylo postupováno dle prvního odstavce článku 21 této smlouvy.
- 2) Výpovědní lhůta činí šest měsíců a začíná prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž došlo k doručení výpovědi.
- 3) Při ukončení podnájemního vztahu z důvodů uvedených v § 9 odst. 2 písm. f) a v § 9 odst. 3 písm. b) a c) zák. č. 116/1990 Sb. je podnájemce oprávněn požadovat a nájemce povinen podnájemci uhradit vzniklou škodu. Stejně tak je podnájemce oprávněn požadovat náhradu škody v případě, že dojde z důvodů uvedených v první větě tohoto odstavce k ukončení nájemního vztahu po přechodu práv a povinností na Vincero s.r.o. dle odst. 1 článku 21 této smlouvy.
- 4) Po skončení podnájmu je podnájemce povinen vrátit předmět podnájmu v tom stavu, v jakém jej převzal, a to s ohledem k obvyklému opotřebení. To se netýká nájemcem odsouhlasených úprav, provedených podnájemcem. Ke dni skončení podnájmu obě strany opětovně vypracují (a podepíší jej) protokol o předání a převzetí předmětu podnájmu, v němž se přesně a podrobně popíše stav předmětu podnájmu.

Článek 17 **Náhrady (odstupné)**

V případě ukončení této smlouvy hradí nájemce podnájemci zůstatkovou hodnotu realizovaného technického zhodnocení objektu. Zůstatková hodnota technického zhodnocení bude stanovena znaleckým posudkem. Nezávislý znalec bude vybrán a schválen oběma smluvními stranami. Technickým zhodnocením se rozumí veškeré stavební investice a technologie pevně zabudované do objektu nájemce realizované na náklady podnájemce. Zároveň platí, že nájemcem schválené

práce nebo zásahy ke zlepšení, které podnájemce provedl, se považují za technické zhodnocení ve smyslu § 28 odst. 3 zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů, a podnájemce je oprávněn si náklady na tyto práce během doby trvání podnájmu odepisovat.

Článek 18 **Společné úseky a provozní řád budovy**

- 1) Nájemce nesmí přístupové trasy dle čl. 1, odst. 5 této smlouvy blokovat nebo jiným způsobem zabraňovat vstupu do, příp. výstupu z budovy.
- 2) Za účelem zajištění vnitřního provozu podnájemce v pronajatých nebytových prostorech si podnájemce může vydat vlastní provozní řád.

Článek 19 **Ochrana informací, údajů a dat**

- 1) Smluvní strany konstatují, že označily při jednání o uzavření této smlouvy všechny informace týkající se činnosti, postupu, strategických plánů a záměrů, know-how, účetních a daňových skutečností smluvních stran jako důvěrné. Na tyto důvěrné informace se vztahuje ochrana podle §271 zák. č. 513/1991 Sb., Obchodního zákoníku, ve znění pozdějších předpisů.
- 2) Povinnost mlčenlivosti o důvěrných informacích a ochrany důvěrných informací podle této smlouvy se vztahuje na nájemce i na všechny třetí osoby, které některá ze smluvních stran přizve s předchozím písemným souhlasem strany druhé, byť i k parciálnímu jednání, nebo které se vzájemně se sdělovanými skutečnostmi jinak seznámí.
- 3) Nájemce je oprávněn sdělit důvěrné informace třetí osobě pouze s předchozím písemným souhlasem podnájemce s tím, že tento souhlas je vázán na povinnost nájemce zavázat tuto třetí osobu, aby nakládala s těmito informacemi jako s důvěrnými a souhlas této osoby, že závazek přijímá, a to alespoň v rozsahu stanoveném touto smlouvou; tím nejsou dotčeny povinnosti smluvních stran stanovené právními předpisy pro nakládání s informacemi označenými těmito předpisy za důvěrné. Souhlas podnájemce se považuje za udělený v případě daňových a právních poradců a auditorů nájemce.
- 4) Smluvní strany se zavazují uchovat v tajnosti veškeré skutečnosti, informace a údaje týkající se druhé smluvní strany, předmětu plnění této smlouvy nebo s předmětem plnění související. Veškeré takové skutečnosti jsou považovány za zákonem chráněné obchodní tajemství podle § 17 zákona č. 513/1991 Sb., obchodního zákoníku, ve znění pozdějších předpisů. Smluvní strany berou na vědomí, že VZP ČR jako povinný subjekt musí na žádost poskytnout informace podle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů, a to zejména informace týkající se identifikace smluvních stran, informace o ceně a rámcovou informaci o předmětu plnění smlouvy. Poskytnutí informací v souladu s citovaným zákonem nelze považovat za porušení obchodního tajemství.
- 5) S odkazem na § 24a zákona č. 551/1991 Sb. o Všeobecné zdravotní pojišťovně České republiky, ve znění pozdějších předpisů a zákona č. 101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů, ve znění pozdějších předpisů, se nájemce dále zavazuje učinit taková opatření, aby osoby, které se podílejí na realizaci jeho závazků z této smlouvy, zachovávaly mlčenlivost o veškerých skutečnostech, údajích a datech (osobních či jiných), o nichž se dozvěděly při výkonu své práce, včetně těch, které nájemce eviduje pomocí výpočetní techniky, či jinak. Za porušení tohoto závazku se považuje i využití těchto skutečností, údajů a dat, jakož i dalších vědomostí pro vlastní prospěch pronajímatele, prospěch třetí osoby nebo pro jiné důvody. Toto ujednání platí i v případě nahrazení uvedených právních předpisů předpisy jinými.

- 6) Závazky smluvních stran uvedené v tomto článku trvají i po skončení smluvního vztahu založeného touto smlouvou a nevztahují se na sdělování informací ohledně stavby administrativní budovy a podmínek podnájmu bance, která financovala výstavbu administrativní budovy.
- 7) Chráněnými informacemi dle tohoto článku nejsou, nebo přestávají být:
 - a) informace, které byly v době, kdy byly smluvní straně poskytnuty, veřejně známe,
 - b) informace, které se stanou veřejně známými poté, co byly smluvní straně poskytnuty, s výjimkou případů, kdy se tyto informace stanou veřejně známými v důsledku porušení závazků smluvní strany podle této smlouvy,
 - c) informace, které byly smluvní straně prokazatelně známe před jejich poskytnutím,
 - d) informace, které je smluvní strana povinna sdělit oprávněným osobám na základě obecně závazných právních předpisů.
- 8) Za porušení závazku uvedeného v odst. 5 tohoto článku je nájemce povinen zaplatit podnájemci v každém jednotlivém případě smluvní pokutu ve výši 500 000,- Kč. Ujednáním o smluvní pokutě není dotčeno právo VZP ČR na náhradu škody.

Článek 20 Soud

Všechny spory, které vycházejí z této smlouvy a souvisejí s ní, budou s konečnou platností řešeny u obecných soudů České republiky.

Článek 21 Závěrečná ustanovení

- 1) Obchodní společnost Vincero s.r.o. jako vlastník nemovitostí, v nichž se nachází předmět podnájmu, potvrzuje, že nájemce je oprávněn přenechat předmět nájmu do podnájmu podnájemci podle této smlouvy a dále souhlasí s tím, že dnem případného zániku nájemní smlouvy uzavřené mezi ní a nájemcem ze dne 8. 3. 2011 o pronájmu nemovitostí, v nichž se nachází předmět nájmu, vstoupí do postavení (všech práv a povinností) pronajímatele (nájemce) podle této smlouvy o podnájmu, a že podnájemce bude oprávněn užívat předmět nájmu dále dle této smlouvy i po ukončení nájemní smlouvy v plném rozsahu, se všemi právy a povinnostmi jako dosud. V tomto případě se tato smlouva svým obsahem přemění na smlouvu nájemní. Podnájemce tento způsob zajištění stability jeho práv a povinností vyplývajících z této smlouvy akceptuje a s tímto případným vstupem vyslovuje souhlas.
- 2) Nájemce se zavazuje předat podnájemci, nejpozději při podpisu předávacího protokolu (viz článek 3 odst. 2 této smlouvy) projekt požárně bezpečnostního řešení ochrany předmětu podnájmu, který se stane **přílohou č. 7** smlouvy.
- 3) Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti v den jejího podpisu všemi smluvními účastníky.
- 4) Smluvní strany prohlašují, že nebyly uzavřeny žádné vedlejší ústní dohody.
- 5) Podle dohody smluvních stran může být tato smlouva měněna jen písemnými, chronologicky číslovanými dodatky, podepsanými všemi smluvními účastníky.
- 6) Pokud by jednotlivá ustanovení této smlouvy měla být neúčinná nebo neproveditelná, anebo obsahuje-li tato smlouva mezery, nebude tím dotčena účinnost ostatních ustanovení. Místo neúčinného nebo neproveditelného ustanovení platí jako dohodnuté to účinné ustanovení, které co nejvíce odpovídá smyslu a účelu neúčinného ustanovení.
- 7) Tato smlouva je vyhotovena v pěti stejnopisech s platností originálu, z nichž podnájemce obdrží tři vyhotovení, zbylí dva účastníci pak obdrží po jednom vyhotovení.

- 8) Smluvní strany prohlašují souhlasně, že tato smlouva je zpracována na základě jejich skutečné a svobodné vůle, nikoliv ve stavu nouze či za nápadně nevýhodných podmínek, a byla jimi podepsána, že její text před podpisem řádně přečetly, že mu rozumějí a bez výhrad s ním souhlasí. Jako důkaz jejich skutečné vůle připojují ke smlouvě své podpisy.

Přílohy při podpisu smlouvy:

- Příloha 1 (Výpis z LV č. 2384)
Příloha 2 (Plán pronajatých prostor – půdorysy podlaží a situace)
Příloha 3 (Výpis z OR společnosti JIHOSPOL, Jihočeská obchodní a stavební společnost, a.s.)
Příloha 4 (Výpis z OR společnosti Vincero s.r.o.)
Příloha 7 (Projekt požárně bezpečnostního řešení)

Přílohy po podpisu smlouvy:

- Příloha 5 (Předávací protokol)
Příloha 6 (Specifikace záloh na služby)

V Českých Budějovicích, dne 31.5.2011

Ve Strakonici, dne 31.05.2011

Všeobecná zdravotní pojišťovna
České republiky



Krajská pobočka
pro Jihočeský kraj

Lannova 5
České Budějovice
370 01



JIHOSPOL, Jihočeská obchodní
a stavební společnost, a.s.

V Českých Budějovicích, dne 31.05.2011

JIHOSPOL
Jihočeská obchodní a
stavební společnost a.s.
386 24 STRAKONICE

Vincero s.r.o.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 31.05.2011 08:33:58

Vyhотовeno dálkovým přístupem do katastru nemovitostí pro účel ověření výstupu z informačního systému veřejné správy
ve smyslu § 9 zák. č. 365/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Okres: CZ0311 České Budějovice

Obec: 544256 České Budějovice

Kat.území: 622346 České Budějovice 6

List vlastnictví: 2384

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Vincero s.r.o., Kubatova 1240/6, České Budějovice 3, 370 04 České Budějovice 4	28113357	

Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
541	607	zastavěná plocha a nádvoří		
542	186	ostatní plocha	jiná plocha	
543	616	ostatní plocha	jiná plocha	
544	702	zastavěná plocha a nádvoří		

Stavby

Typ stavby

Část obce, č. budovy	Způsob využití	Způsob ochrany	Na parcele
České Budějovice 6, č.p. 1838	adminis.		544
České Budějovice 6, č.p. 1839	adminis.		541

B1 Jiná práva - Bez zápisu

Omezení vlastnického práva - Bez zápisu

D Jiné zápisy - Bez zápisu

Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

Smlouva kupní ze dne 25.06.2010. Právní účinky vkladu práva ke dni 29.06.2010.

V-6525/2010-301

Pro: Vincero s.r.o., Kubatova 1240/6, České Budějovice 3, 370 04
České Budějovice 4

RČ/IČO: 28113357

o Ohlášení vlastníka pozemku-vlastníka stavby ze dne 02.09.2010.

Z-15030/2010-301

Pro: Vincero s.r.o., Kubatova 1240/6, České Budějovice 3, 370 04
České Budějovice 4

RČ/IČO: 28113357

Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště České Budějovice, kód: 301.

Vyhotořil:

Vyhotořeno: 31.05.2011 09:22:13

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště České Budějovice, kód: 301.

Katastr nemovitostí

Ověřuji pod pořadovým číslem **201011_021025** , že tato listina, která vznikla převedením výstupu z informačního systému veřejné správy z elektronické podoby do podoby listinné, skládající se z 1 listu, se doslovně shoduje s obsahem výstupu z informačního systému veřejné správy v elektronické podobě.

České Budějovice 1

dne 31.05.2011 v 09:24

Podpis

Nováková

Razítko:

Nováková Jana I.

