



SMLOUVA O PODNÁJMU PROSTOR SLOUŽÍCÍCH K PODNIKÁNÍ

RD Hošťálkovice, a.s.

se sídlem: Korejská 877/14, Ostrava – Přívoz, PSČ 702 00

zastoupená Dieterem Körnerem, předsedou představenstva

IČO: 27823504

DIČ: CZ27823504

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě, v oddíle B, vložka 3530,

jako „nájemce“

a

Všeobecná zdravotní pojišťovna České republiky

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

jejímž jménem jedná ředitel Ing. Zdeněk Kabátek

k podpisu této smlouvy je pověřen ředitel Regionální pobočky Ostrava,

Ing. Aleš Zbožínek, MBA

IČO: 41197518

DIČ: CZ41197518

Bankovní spojení: GE Money bank, a.s. pobočka Ostrava

Číslo účtu: 30007-9122221734/0600

jako „podnájemce“

PREAMBULE

Nájemce dokládá, že vlastníkem administrativní budovy v části obce Moravská Ostrava, č.p. 24, která je součástí pozemku parc. č. 528 v katastrálním území Moravská Ostrava, obec Ostrava, zapsané na listu vlastnictví č. 687 pro obec Ostrava a katastrální území Moravská Ostrava, je společnost BAŤA, akciová společnost, se sídlem Zlín, Dlouhá ul. 130, PSČ 762 22, IČ: 44268050 (dále jen pronajímatel) + (kopie výpisu z LV č. 687 ze dne 19. 11. 2012 tvoří **Přílohu č. 1 (dále jen administrativní budova)**).

Nájemce prohlašuje, že má právo předmětné prostory sloužící k podnikání užívat na základě nájemní smlouvy ze dne 15. 3. 2013, ve které pronajímatel udělil souhlas s přenecháním prostoru sloužícího k podnikání do podnájmu třetí osobě.

Smluvní strany se na základě následně uvedených ustanovení a v souladu s ust. § 2215 a § 2216 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník dohodly na následující

Smlouvě o podnájmu prostor sloužících k podnikání

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 prostory sloužící k podnikání, nacházející se v budově **v části obce Moravská Ostrava, č.p. 24, která je součástí pozemku parc. č. 528**, vše v katastrálním území Moravská Ostrava, obec Ostrava, zapsané u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Ostrava, na listu vlastnictví č. 687, s netto podnájemní plochou celkem 4 620 m² (dále jako „**pronajaté prostory**“) s účelem využití jako kancelářské prostory pro činnost Regionální pobočky. Pronajaté prostory, jež jsou předmětem podnájmu dle této smlouvy, jsou vyznačeny na přiloženém polohovém plánu, který tvoří Přílohu č. 2 této smlouvy (dále jako „**předmět podnájmu**“). Současně s podnájemem těchto prostor sloužících k podnikání je podnájemce oprávněn užívat movité věci, které se ke dni podpisu předávacího protokolu nacházejí v prostorách sloužících k podnikání specifikovaných v příloze č. 2 této smlouvy a které jsou, spolu s popisem a příslušenstvím pronajatých prostor 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) Nájemce a podnájemce 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 včetně k tomu náležejícího vedlejšího využití.
- 6) Předmětem činnosti podnájemce v předmětu podnájmu je výkon administrativy související s prováděním veřejného zdravotního pojištění podle zákona č. 48/1997 Sb., o veřejném zdravotním pojištění a o změně a doplnění některých souvisejících zákonů, ve spojení se zákonem č. 551/1991 Sb., o Všeobecné zdravotní pojišťovně České republiky, ve znění pozdějších předpisů Všeobecnou zdravotní pojišťovnou České republiky, Regionální pobočkou Ostrava, pobočkou pro Moravskoslezský, Olomoucký a Zlínský kraj.
- 7) Nájemce prohlašuje, že předmět podnájmu je svým stavebně technickým určením způsobilý k účelu podnájmu a že toto využití odpovídá charakteru předmětu podnájmu v souladu s obecně závaznými právními předpisy.

Článek 2 Doba podnájmu

- 1) Podnájem prostor sloužících k podnikání je touto smlouvou sjednán na dobu určitou, a to na dobu 15 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, že nájemce je povinen nejpozději 18 měsíců před ukončením lhůty 15 let upozornit podnájemce na ukončení podnájemního vztahu, s případným návrhem na prodloužení smluvního vztahu.

Článek 3 Předání předmětu podnájmu



- 1) Účastníci prohlašují, že nájemce umožnil podnájemci vstup do budovy, v níž se nachází předmět podnájmu, za účelem instalace strukturované kabeláže, včetně zařízení protipožární bezpečnosti a veškerého vnitřního zařízení a vybavení, již před podpisem této smlouvy.
- 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 k 1. 5. 2014 a po předložení platného kolaudačního rozhodnutí. 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.

Nájemce je oprávněn vyzvat podnájemce k předání a převzetí pronajatých prostor sloužících k podnikání písemně alespoň patnáct dnů předem i před datem 1. 5. 2014 v případě, kdy prostory sloužící k podnikání budou připraveny ke smlouvenému užívání ze strany nájemce, a to bez ohledu na stav subdodávek zajišťovaných podnájemcem.
- 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 (slovy: deset tisíc korun českých) za každý den prodlení. Ujednáním o smluvní pokutě není dotčeno právo podnájemce na náhradu škody.

Článek 4 **Nájemné**

- 1) Nájemné za pronajaté prostory sloužící k podnikání činí 280 Kč/m²/měsíc bez DPH. K takto dohodnutému nájemnému nebude podnájemci účtována DPH v souladu s ust. § 56 odst. 3 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů.
- 2) Nájemce a podnájemce se dohodli na tom, že dohodnutou úhradu za podnájem za prvních šest měsíců trvání užívacího práva podnájemce k předmětným prostorám sloužícím k podnikání uhradí podnájemce nájemci, a to ve lhůtě do 10 dnů od předání a převzetí prostor sloužících k podnikání. Účastníci se dohodli, že počínaje sedmým měsícem trvání této podnájemní smlouvy bude úhrada za podnájem hrazena měsíčně vždy k 1. dni daného kalendářního měsíce na základě splátkového kalendáře.

Smluvní strany se dohodly, že nájemci vzniká nárok na nájemné a podnájemci povinnost nájemné hradit od měsíce, v němž dojde k předání a převzetí předmětu podnájmu dle odst. 2 čl. 3 této smlouvy; za předpokladu předání a převzetí nejpozději dne 1. 5. 2014, tedy bude podnájemce hradit poprvé nájemné za měsíc květen 2014, přičemž se podnájemce zavazuje předat veškeré podklady subdodávek zajišťujících podnájemcem nájemci nutné ke kolaudaci ve lhůtě do 29. 4. 2014. Pro případ dřívějšího předání a převzetí předmětu podnájmu než k 1. 5. 2014, je dohodou smluvních stran stanoveno, že podnájemci vzniká povinnost platit úhradu za podnájem nejdříve za měsíc, ve kterém došlo k předání a k převzetí prostor sloužících k podnikání ze strany podnájemce. V případě, že dojde k předání a převzetí prostor sloužících k podnikání v průběhu kalendářního měsíce, bude nájemné hrazeno poměrnou částí. Dohodnuté nájemné bude hrazeno bezhotovostně na níže uvedený



účet nájemce. Včasnost placení se určuje podle dne připsání platby ve prospěch účtu nájemce.

- 3) Dohodnuté 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 vedený v CZK u ČSOB a.s., číslo účtu: 264035004/0300, VS 27823504, SS: měsíc platby a rok. 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 2014 = 100) změní oproti stavu na počátku podnájmu nebo oproti stavu k účinnosti vždy poslední změny, zvyšuje nebo snižuje se úhrada za podnájem podle příslušné procentní změny inflace v celé výši pro další období podnájmu. Změna úhrady za podnájem se provádí jednou ročně nejdříve k 1. 4. 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 úhrady za podnájem, má však nárok na upravenou výši úhrady za podnájem za období od doručení tohoto oznámení.

Článek 5

Měna při placení, euro-klausule

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 podnájemní 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, 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“). Podnájemce si vyhrazuje právo uzavřít samostatně smlouvy s dodavateli služeb, pokud to bude technicky možné, a to na své náklady. S uzavřením smluv s jednotlivými dodavateli služeb přímo s podnájemcem nájemce souhlasí.
- 2) Měřitelné provozní náklady bude podnájemce hradit formou měsíčních záloh ve výši přepočtené zálohy od dodavatelů jednotlivých služeb (médií), 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 prostor sloužících k podnikání v budově



v části obce Moravská Ostrava, čp. 24, která je součástí pozemku parc. č. 528, k.ú. Moravská Ostrava, obec Ostrava.

4) Specifikace jednotlivých služeb (měřitelných provozních nákladů) poskytovaných v souvislosti s podnájemním vztahem dle této smlouvy včetně uvedení výše měsíčních záloh na tyto služby bude uvedena v Příloze č. 6 k této smlouvě, která bude nájemcem vyhotovena a předložena podnájemci k podpisu nejpozději k 1. 5. 2014.

Příloha č. 6 bude vypracována nájemcem, nájemce však předpokládá součinnost podnájemce při specifikaci jednotlivých služeb, které by měl pro podnájemce zajišťovat nájemci.

V daném případě nájemce zajistí tyto služby:

- dodávka vody a odvádění odpadních vod do/z Předmětu nájmu
- dodávka tepelné energie (vytápění) Předmětu nájmu
- dodávka el. energie do Předmětu nájmu (vč. el. energie k provozu výtahů)
- vzduchotechnika a klimatizace.

Podnájemce se zavazuje platit nájemci měsíční zálohy za zajišťované služby, jejíž výše bude specifikovaná v Příloze č. 6.

Výše těchto záloh kopíruje počáteční výši záloh za služby, které jsou uvedeny v nájemní smlouvě uzavřené mezi pronajímatelem a nájemcem.

Nájemce a podnájemce se dále dohodli na tom, že nájemce bude zajišťovat veškeré revize zařízení umístěných v pronajatých prostorách sloužících k podnikání.

Nájemce a podnájemce se dohodli na tom, že podnájemce má zajištěn bezplatný přístup k pronajatým prostorám sloužícím k podnikání i ze zadní části budovy s právem užívání přístupových pozemků, a to v nezbytné míře za účelem vstupu, vjezdu, stání, zastavení vozidel zásobování budovy včetně práva užívání nákladní rampy.

Nájemce se zavazuje plnit veškeré povinnosti na úseku požární ochrany, které vyplývají z obecně závazných právních předpisů, zejména ustanovení zákona č. 133/1985 Sb. a vyhlášky č. 246/2001 Sb. Nájemce a podnájemce se dohodli na tom, že při předání a převzetí prostor sloužících k podnikání zajistí vymalování pronajatých prostor sloužících k podnikání nájemce. V průběhu platnosti podnájemní smlouvy si zajistí malování pronajatých prostor sloužících k podnikání na vlastní náklady podnájemce.

5) Podnájemce zaplatí provozní náklady dle smlouvy na následující bankovní účet:

Číslo 264035004/0300 vedený u ČSOB a.s., VS: 27823504, SS: 9 + měsíc platby a rok.

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, 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 končeného vyúčtování jednotlivými dodavateli služeb. Případný přeplatek musí nájemce vrátit podnájemci do 30 dnů od doručení vyúčtování. Případný nedoplatek musí podnájemce vyrovnat do 30 dnů od doručení vyúčtování 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 (médií).



- 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 s jednotlivými dodavateli samostatnou smlouvu, je nájemce zbaven povinnosti poskytovat tyto služby.
- 10) Smluvní strany se dohodly na tom, že případné změny ve výši záloh jednotlivých služeb, které budou podnájemci přefakturovány nájemcem, budou vždy předem projednány za účasti podnájemce.

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 prostor sloužících k podnikání 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 hodin 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. V celém předmětu podnájmu je nájemce dále mimo jiné povinen zajistit revize a bezproblémový provoz výtahů, revize a údržbu klimatizace, plynu a elektro, EPS a EZS – dle přílohy č. 7. Jestliže se v předmětu podnájmu a ve veřejně přístupných prostorách, na vybavení a na zařízení v objektu vyskytne nějaká závada, škoda nebo porucha, je nájemce povinen je neprodleně odstranit, pokud odpovídá za jejich odstranění.
- 5) Nájemce je povinen v pronajímaných prostorách sloužících k podnikání chovat se tak, aby provozní činnost podnájemce byla narušena v co nejmenší míře.
- 6) Nájemce je povinen umožnit podnájemci, jeho zaměstnancům, klientům a dalším osobám označených podnájemcem volný přístup do pronajatých prostor sloužících k podnikání. Podnájemce je oprávněn v rámci instalace zabezpečovacího zařízení (viz čl. 8, odst. 4. této smlouvy) zavést vlastní systém kontroly vstupu osob do pronajatých prostor sloužících k podnikání.
- 7) Pokud se budou na předmětu podnájmu 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.
- 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 své potřeby a výběru odpovídající charakteru prováděné činnosti.
- 4) Nájemce poskytuje podnájemci souhlas k instalaci vlastní technologie IT, vybavení spisovny, odnímatelných příček, bezpečnostního zařízení, včetně zařízení protipožární bezpečnosti, audiovizuální techniky a vybavení gastronomických provozů. Toto technické zhodnocení provede podnájemce na vlastní náklady. Nájemce prohlašuje, že pořizovací cenu těchto technických zařízení nezahrne do pořizovací ceny budovy a že tato zařízení nebude odepisovat nájemce. Nájemce souhlasí, aby odpisy na tato technická zařízení uplatňoval podnájemce. Písemný souhlas pronajímatele byl podnájemci doložen s touto smlouvou.

Článek 9

Vybavení, úklid, údržba

- 1) Podnájemce musí předmět podnájmu během celé doby trvání podnájmu vždy udržovat v pořádku a v čistotě. 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. Podnájemce není povinen udržovat okolí vstupu do budovy.
- 2) Nájemce musí učinit veškerá opatření, aby zajistil, že žádná část veřejně přístupných prostor nebude poškozena nebo znečištěna. Pokud k takovýmto škodám nebo znečištění 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) Podnájemce se zavazuje provádět svým jménem a na vlastní náklady běžnou údržbu a drobné opravy pronajatých prostor (s výjimkou prostor společných), přičemž za drobnou opravu se považuje oprava s maximální výší nákladu 3 000,- Kč za jednotlivý případ.
- 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 a audiovizuální techniky.
- 6) Podnájemce je povinen zajistit malování předmětu podnájmu.
- 7) Nájemce je povinen na své náklady provést výměnu podlahových krytin (PVC, koberce, dlažba) v případě jejich běžného opotřebení.

Handwritten signature

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, a to na částku minimálně 10,000.000 Kč (slovy: deset milionů korun českých).
- 3) Na požádání jsou obě strany povinny pojistnou ochranu prokázat.

Článek 11 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 prostorům sloužícím k podnikání.
Podnájemce není oprávněn:
 - provádět změny nebo doplňky vnitřní části předmětu podnájmu; nebo
 - zřizovat na 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 v 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 se dohodly v souladu s ust. § 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 a zaplacená podnájemcem, budou odepsána



podnájemcem namísto nájemcem nebo pronajímatelem. Tento souhlas udělil písemně i vlastník objektu jako pronajímatel.

Článek 12

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 oprávněn umístit v pronajatých prostorách sloužících k podnikání úřední desku. 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 fólie 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 13

Snížení nájemného

Jestliže podnájemce z důvodů spočívajících na straně nájemce užívá předmět podnájmu v omezeném rozsahu, má nárok na poměrné snížení nájemného a úhrady za služby související s podnájemem.

Článek 14

Právo podnájemce na odstoupení od smlouvy

- 1) Podnájemce je oprávněn odstoupit od smlouvy tehdy, když:
 - a) byl zjištěn úpadek nájemce nebo pronajímatele
 - b) insolvenční návrh, jímž je nájemce nebo pronajímatel označen jako dlužník, byl zamítnut pro nedostatek majetku
 - c) nájemce nenabídne podnájemci k převzetí předmět podnájmu ani ve lhůtě 60 dnů po 1. 5. 2014 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 15 a 16 této smlouvy.
- 3) Při uplatnění práva podnájemce na odstoupení od smlouvy ve výše uvedených případech je podnájemce oprávněn požadovat náhradu škody.

Článek 15

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, že
 - podnájemce užívá prostor sloužící k podnikání v rozporu se smlouvou
 - podnájemce je o více než dva měsíce v prodlení s placením nájemného nebo úhrady za služby, jejichž poskytování je spojeno s podnájemem



- podnájemce přes písemné upozornění hrubě porušuje klid a pořádek
 - bylo rozhodnuto o odstranění stavby nebo o změnách stavby, jež brání užívání prostoru sloužícího k podnikání
 - podnájemce přenechá prostor sloužící k podnikání nebo jeho část do podnájmu bez souhlasu nájemce, s tou výjimkou, že lhůta, po které nájemce může učinit výpověď na základě prodlení s placením, bude prodloužena o 3 (tři) měsíce;
- d) písemnou výpověď ze strany podnájemce z důvodů, že
- podnájemce ztratí způsobilost provozování činnosti, pro kterou si prostor sloužící k podnikání najal
 - prostory sloužící k podnikání se stanou bez zavinění podnájemce nezpůsobilé ke smluvenému užívání
 - nájemce hrubě porušuje své povinnosti vyplývající z této smlouvy
- e) odstoupením od této smlouvy z důvodů uvedených v odst. 1 čl. 14 této smlouvy;
- f) zánikem právnické osoby bez právního nástupce, pokud touto osobou byl podnájemce;
- g) zánikem předmětu podnájmu;
- h) písemnou výpověď ze strany podnájemce z organizačních důvodů, v důsledku kterých bude ukončena činnost Regionální pobočky Ostrava. Účastníci se dohodli, že výpověď z tohoto důvodu může podnájemce podat pouze v případě, kdy zajistí uzavření podnájemní smlouvy mezi nájemcem a jiným podnájemcem za stejných podmínek jako jsou uvedeny v této smlouvě.
- 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
- bylo rozhodnuto o odstranění stavby nebo o změnách stavby, jež brání užívání prostoru sloužícího k podnikání
 - prostor sloužící k podnikání se stane bez zavinění podnájemce nezpůsobilý ke smluvenému užívání
 - nájemce hrubě porušuje své povinnosti vyplývající z této smlouvy
- je podnájemce oprávněn požadovat a nájemce povinen podnájemci uhradit vzniklou škodu. Stejně tak je oprávněn požadovat náhradu škody nájemce v případě ukončení podnájemního vztahu z důvodu zaviněného podnájemcem.
- 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.
- 5) Pro případ, kdy by podnájemce z organizačních změn nebo jiných důvodů nevyužíval celou pronajatou plochu, zavazuje se nájemce uzavřít další podnájemní smlouvu se zájemcem označeným podnájemcem.

Článek 16 **Náhrady (odstupné)**

V případě ukončení této smlouvy uhradí 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 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 17

Společné úseky a provozní řád budovy

- 1) Nájemce nesmí přístupové trasy dle č. 1, odst. 5 této smlouvy blokovat nebo jiným způsobem zabraňovat vstupu do, příp. výstupu z budovy, v níž se předmět podnájmu nachází.
- 2) Za účelem zajištění vnitřního provozu podnájemce v pronajatých prostorách sloužících k podnikání si podnájemce může vydat vlastní provozní řád.

Článek 18

Ochrana informací, údajů a dat

- 1) 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 informace jsou považovány za zákonem chráněné obchodní tajemství.
- 2) Nájemce bere na vědomí, že dle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů, musí podnájemce jako povinný subjekt na žádost poskytnout informace, a to zejména informaci týkající se identifikace smluvních stran, informaci o ceně a rámcovou informaci o předmětu plnění smlouvy. Informace poskytnuté v souladu s citovaným zákonem nelze považovat za porušení obchodního tajemství.
- 3) Závazky smluvních stran uvedené v tomto článku trvají i po skončení smluvního vztahu založeného touto smlouvou.

Článek 19

Jistota

Nájemce a podnájemce se dohodli na tom, že ve lhůtě do 10 dnů od podpisu smlouvy o podnájmu složí podnájemce jistotu ve výši tříměsíčního nájemného na účet číslo 264035004/0300 vedený u ČSOB a.s. Při ukončení nájmu bude jistota vrácena zpět podnájemci ve lhůtě do 10 dnů od předání prostor.

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) Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti v den jejího podpisu oběma smluvními stranami.
- 2) Smluvní strany prohlašují, že nebyly uzavřeny žádné vedlejší ústní dohody.
- 3) Podle dohody smluvních stran může být tato smlouva měněna jen písemnými, chronologicky číslovanými dodatky, podepsanými všemi smluvními účastníky.
- 4) Pokud by jednotlivá ustanovení této smlouvy měla být neúčinná nebo neproveditelná, anebo obsahuje-li tato smlouva mezery, nebude tím dotčena účinnost ostatní ustanovení. Místo neúčinného nebo neproveditelného ustanovení platí jako dohodnuté to účinné ustanovení, které co nejvíce odpovídá smyslu a účelu neúčinného ustanovení.
- 5) Tato smlouva je vyhotovena ve čtyřech stejnopisech s platností originálu, z nichž nájemce a podnájemce obdrží po dvou vyhotoveních.
- 6) 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.
- 7) Písemná komunikace bude na VZP ČR adresována na tuto adresu: VZP ČR, RP Ostrava, Sokolská třída 1/267, 702 00 Ostrava

Přílohy při podpisu smlouvy:

Příloha 1 (Výpis z listu vlastnictví č. 687 pro k.ú. Moravská Ostrava)

Příloha 2 (Plán pronajatých prostor – půdorysy podlaží a situace, včetně soupisu stavebních prací)

Příloha 3 (Výpis z obchodního rejstříku nájemce)

Příloha 4 (Nájemní smlouva ze dne 15. 3. 2013 uzavřená mezi pronajímatelem a nájemcem)

Přílohy po podpisu smlouvy:

Příloha 5 (předávací protokol)

Příloha 6 (Specifikace záloh na služby)

Příloha 7 (Specifikace kontrol a revizí)

V Ostravě dne: 15. 9. 2014

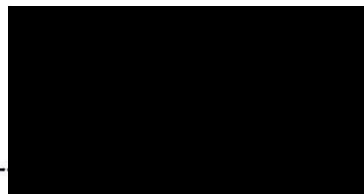
V Ostravě dne:2. 9. 2014

Nájemce:

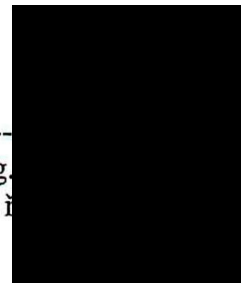
Podnájemce:

RD Hošťálkovice, a.s.

**Všeobecná zdravotní pojišťovna
České republiky**



Dieter Körner
předseda představenstva



Ing. BA

HL. 4