

## PODÁNĚJMNÍ SMLOUVA

Dnešního dne, měsíce a roku níže uvedené smluvní strany

**OFFICE SERVICE OSTRAVA s.r.o.**

**IČO: 28521684, DIČ: CZ28521684**

se sídlem: Senovážné nám. 992/8, 110 00 Praha 1

společnost je registrována v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 147702

jednající jednatelem: Ing. Vilémem Hampelem

bankovní spojení: [REDACTED]

(dále jen „Nájemce“)

a

**Všeobecná zdravotní pojišťovna České republiky**

**IČO: 41197518, DIČ: CZ41197518**

se sídlem: Orlická 2020/4, PRAHA 3, PSČ 130 00

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

zastoupená Ing. Zdeňkem Kabátkem, ředitelem

k podpisu této smlouvy je pověřena Ing. Markéta Slavíková, MBA, ekonomická náměstkyně VZP ČR

bankovní spojení: GE Money Bank a.s., pobočka Praha 3, Vinohradská 138, č.ú.: 10006-22225-884/0600

(dále jen „Podnájemce“),

(Nájemce a podnájemce dále společně taktéž „Smluvní strany“ nebo samostatně též jako „Smluvní strana“) uzavřely v souladu se zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „NOZ“), tuto

### Podnájemní smlouvu (dále také jen „Smlouva“)

#### **Článek 1. Předmět a účel podnájmu**

1.) Nájemce prohlašuje, že je na základě nájemní smlouvy uzavřené dne 25.1. 2009 s Ing. Vilémem Hampelem, bytem Praha 1, Nové Město, U Půjčovny 953/4, PSČ: 110 00, jako pronajímatelem/vlastníkem níže uvedených nemovitostí (dále jen „Vlastník“), jejich oprávněným nájemcem. Soubor těchto nemovitostí je tvořen komplexem tří budov, a to č. p. 2678, jiná stavba, ležící na pozemku parc. č. 4123, a dále dvou budov bez čp., jiných staveb, ležících na pozemcích 1133/13, 1133/14 s poštovní adresou Ostrava - Moravská Ostrava, Hrušovská 2678/20 (dále jen „Budova“ nebo „Budovy“), a dále pozemky parc. č. 4123, zastavěná plocha a nádvoří a pozemků parc. čísel 1133/2, 1133/3, 1133/11, 1133/12, 1133/13, 1133/14, 1133/15 a 4123, (dále jen „Pozemky“), vše zapsáno v katastru nemovitostí pro katastrální území Moravská Ostrava, obec Ostrava na LV č. 5668 vedeném Katastrální úřadem pro Moravskoslezský kraj, Katastrálním pracovištěm Ostrava. Na základě shora citované nájemní smlouvy mezi Vlastníkem a Nájemcem je Nájemce oprávněn:

**Budovy, Pozemky a nebytové prostory v Budovách či některé z těchto věcí či některé z těchto prostor nebo jejich jakékoliv části (souhrnně dále označované jako „Nemovitosti“) přenechat do podnájmu jiné osobě, a to pouze s písemným souhlasem Vlastníka. Tento souhlas je nedílnou součástí této Smlouvy (viz čl. 19 bod 7.) této Smlouvy).**

- 2.) Nájemce přenechává Podnájemci do podnájmu a Podnájemce od Nájemce do svého podnájmu přijímá **nebytové prostory** umístěné v 2. nadzemním podlaží budovy čp. 2678 na pozemku p.č. 4123 tak, jak jsou zakresleny v půdorysném plánu pozemku a budovy, o celkové výměře 432 m<sup>2</sup> (viz Příloha č. 1- plán podnajatých prostor) (dále jen “**Prostory nebo Nebytové prostory**”). Nájemce přenechává Prostory k dočasnému užívání Podnájemci, a to včetně jejich vybavení specifikovaného v Předávacím protokolu Prostor (**Příloha č. 2** viz dále čl. 3 bod 2 této Smlouvy) za nájemné podle podmínek stanovených v této Podnájemní smlouvě a Podnájemce se zavazuje k placení Nájemného.

Prostory budou k termínu jejich předání Podnájemci připraveny a zabezpečeny podle dohodnutých požadavků specifikovaných v **Příloze č. 5**. Tyto specifikované požadavky podle přílohy č. 5 budou připraveny ze strany Nájemce bezplatně.

- 3.) Nájemce se dále zavazuje poskytovat Podnájemci dodávku služeb do Prostor (dále jen „**Služby**“, jejichž taxativní specifikace je obsažena v **Příloze č. 3**) nebo zajistit poskytování těchto Služeb a Podnájemce se zavazuje za ně platit poplatky (dále jen „**Poplatky za služby**“) tak, jak je stanoveno dále v čl. 4 této Podnájemní smlouvy. Nájemce se v souvislosti s podnájmem dle této Smlouvy dále zavazuje zajistit Podnájemci dodávky elektrické energie a Podnájemce se zavazuje za ně zaplatit poplatky tak, jak je dále stanoveno v čl. 5 této Podnájemní smlouvy.
- 4.) Nájemce přenechává Prostory Podnájemci k dočasnému užívání za účelem užívání Prostor k podnikání v rámci jeho předmětu podnikání. Podnájemce je oprávněn umístit v předmětu podnájmu své sídlo nebo provozovnu, popř. sídlo či provozovnu své dceřiné společnosti nebo společnosti, na jejíž kontrole nebo řízení se přímo podílí nebo pokud takovou zřídí.
- 5.) Podnájemce prohlašuje, že byl před podpisem Podnájemní smlouvy seznámen se stavem předmětu podnájmu a obě Smluvní strany konstatují, že předmět podnájmu je podle svého stavebně-technického určení vhodný pro účel podnájmu dle této Smlouvy. Podnájemce je povinen sám si obstarat veškeré nezbytné souhlasy orgánů státní správy a jiných orgánů, které jsou nutné k provozování činností, pro kterou si Prostory podnájal.

## **Článek 2. Den vzniku podnájemního vztahu**

- 1.) Podnájemní vztah a poskytování Služeb s ním souvisejících započne dnem vzniku podnájemního vztahu, kterým je **1. únor 2015**.
- 2.) Smluvní strany se dohodly, že k fyzickému předání Prostor, od kterého již může Podnájemce Prostory plně užívat (např. k potřebným úpravám, stěhování vybavení apod.), dojde **26. ledna 2015**. Případné pozdější předání z důvodů na straně Podnájemce, popř. posunutí termínu

předání a převzetí z jiných důvodů, spočívajících v zajištění dodatečných stavebně – technických úprav, bude předmětem písemné dohody Smluvních stran.

### Článek 3. Předávací protokol

- 1.) V den předání Prostor provedou oprávnění zástupci Nájemce a Podnájemce společnou prohlídku a převjímku Prostor.
- 2.) Fyzické předání Prostor si Smluvní strany stvrdí podpisem Předávacího protokolu, který je povinen vyhotovit Nájemce. V Předávacím protokolu budou uvedeny veškeré případné závady a nesrovnalosti, zachycen stav a vybavení Prostor, stav elektroměru a počet předaných klíčů. Předávací protokol (**Příloha č. 2**) je nedílnou součástí této smlouvy (s ohledem na článek 2., bod 2.) této Smlouvy).
- 3.) Prostory budou Nájemcem předány Podnájemci k užívání v okamžiku podpisu Předávacího protokolu, pokud Smluvní strany nezjistí závady nebo nesrovnalosti, které by bránily řádnému užívání Prostor v souladu s účelem podnájmu.
- 4.) Za závady nebo nesrovnalosti, které by bránily řádnému užívání Prostor v souladu s účelem podnájmu, se považují závady a nesrovnalosti, které znemožňují Podnájemci trvalé užívání Prostor, popř. které brání Podnájemci, aby Prostory obsadil, neboť by mohly mít závažný negativní vliv na bezpečnost a zdraví osob. V případě zjištění takových závad se Nájemce zaváže do data sjednaného Smluvními stranami tyto odstranit. V případě výskytu výše uvedených závad si Smluvní strany písemně odsouhlasí, ke kterému náhradnímu datu bude provedeno předání Prostor a kdy začne podnájemní vztah podle této Smlouvy.

### Článek 4. Nájemné a Poplatky za služby, jistota

- 1.) Podnájemce souhlasí s podnájmem Prostor a zavazuje se platit Nájemci nájemné. Smluvní strany se dohodly na:
  - a) nájemném za **432 m<sup>2</sup>** administrativních prostor, které činí 125 Kč/ m<sup>2</sup>, tj. celkem 54 000 Kč/ měsíc/bez DPH  
**K takto dohodnuté částce nebude Nájemcem účtována Podnájemci DPH.**
  - b) úklidu předmětu podnájmu prostor o výměře 432 m<sup>2</sup> ve výši 25 Kč/m<sup>2</sup>, tj. celkem 10 800 Kč/ měsíc/ bez DPH
  - c) nájem interiéru = movitý nábytek specifikovaný podle přílohy č. 6, který činí 10 000 Kč/ měsíc/ bez DPH  
**K této částce bude připočtena DPH ve výši dle příslušných předpisů účinných v době uskutečnění zdanitelného plnění.**
- 2.) Smluvní strany se dohodly, že za Služby poskytované v souvislosti s podnájmem dle této Smlouvy bude Podnájemce hradit Nájemci **paušální platbu ve výši 75 Kč/ m<sup>2</sup>/měsíčně/bez DPH** (dále jen „Poplatky za služby“). Poplatek za služby může být po

dohodě Smluvních stran upravován, a to zejména s ohledem na změnu výše nákladů na Služby, a to nejdříve ke dni 1. 1. 2016 a na základě předložené cenové kalkulace a předpokládaných celkových nákladů Služeb. Taxativní výčet Služeb je uveden v Příloze 3 této Smlouvy a tvoří její nedílnou součást.

**Poplatek za služby vztažený na 432 m<sup>2</sup> předmětu podnájmu činí 32 400 Kč/měsíčně/bez DPH.**

- 3.) V nájemném ani v Poplatku za služby podle bodu 1.) a 2.) tohoto článku nejsou zahrnuty ceny za dodávky elektrické energie jak do Prostor, tak ani elektrické energie dodávané do společných prostor Budovy. Platba za dodanou elektrickou energii bude předmětem zvláštního vyúčtování (přeúčtování) provedeného Nájemcem, popř. pověřeným správcem nemovitosti Nájemce, pokud takový bude ustanoven. Smluvní strany se dohodly, že za dodávku elektrické energie bude Podnájemce platit Nájemci zálohu ve výši odpovídající **15 Kč/m<sup>2</sup>/měsíčně/bez DPH.**

**Záloha na dodávku elektrické energie, vztažená na 432 m<sup>2</sup> předmětu podnájmu dle tohoto článku činí 6 480 Kč/měsíčně/bez DPH.**

- 4.) Výše a splatnost plateb záloh a jejich vyúčtování za dodanou elektrickou energii jsou dále předmětem ustanovení čl. 5. této Smlouvy.
- 5.) Nájemné i Poplatky za služby (viz body 1.) a 2.) tohoto článku) jsou splatné měsíčně na základě faktur vystavených Nájemcem. Na každou jednotlivou platbu nájemného včetně Poplatků za služby Nájemce vystaví do 5. dne příslušného měsíce, za který se Nájemné a Poplatky za služby platí, Podnájemci fakturu, a to včetně DPH v případě, že se DPH na danou částku vztahuje. Smluvní strany sjednávají splatnost faktur 30 dnů ode dne jejich doručení *na adresu sídla* Podnájemce.
- 6.) K zajištění veškerých závazků Podnájemce, vyplývajících pro něj z podnájemního vztahu dle této Smlouvy, zejména úhrady nájemného, služeb, smluvních pokut a škod jím způsobených, složí Podnájemce nejpozději do 10-ti dnů od uzavření této Smlouvy na bankovní účet Nájemce kauci odpovídající výši jedné měsíční platby základního nájemného a paušální částky Poplatků za služby a sjednané zálohy na dodávku elektrické energie bez DPH, tj. částku **ve výši 100 000 Kč (slovy: jedno sto tisíc korun českých)** (dále jen „**Jistota**“). Jistota včetně úroků ve výši průměrné roční diskontní sazby ČNB bude Podnájemci vrácena do čtrnácti (14) dnů ode dne ukončení podnájmu, řádného předání prostor Nájemci a úhradě veškerých částek, které Podnájemce případně bude dlužit Nájemci. Nájemce je oprávněn použít Jistotu na úhradu svých pohledávek vůči Podnájemci, zejména na úhradu splatného nájemného nebo jiných plateb, které má podle této Smlouvy hradit Podnájemce. V případě, že tímto způsobem Nájemce Jistotu vyčerpá (celou nebo její část), je Podnájemce povinen do 10-ti pracovních dnů od doručení příslušné výzvy Nájemce složit na bankovní účet Nájemce takovou finanční částku, aby Jistota dosáhla částky stanovené v první větě tohoto ustanovení.

## Článek 5. Platby za dodávky elektrické energie a poskytování telekomunikačních služeb

- 1.) Podnájemce je povinen hradit spolu s nájemným a Poplatky za služby rovněž adekvátní měsíční zálohu za dodávku elektrické energie. Výše zálohy je stanovena buď výpočtem jako příslušný podíl z poslední celkové vyfakturované spotřeby elektrické energie Podnájemci nebo jako částka odpovídající předpokládanému odběru Podnájemce v závislosti na velikosti pronajatých Prostor. Podnájemci je účtovaná výše spotřeby elektrické energie podle vlastního podružného měření spotřeby v předmětu podnájmu a dále pak adekvátní podíl na dodávkách elektrické energie do společných prostor Budovy. Výše spotřeby elektřiny ve společných částech budovy je stanovena jako 1/5 ( 20 % ) spotřeby elektřiny v prostoru podnájemní plochy s výměrou 432 m<sup>2</sup> za příslušné zúčtovací období. Vyúčtování záloh zaplacených Podnájemcem provede Nájemce řádně a s odbornou péčí do 30-ti dnů poté, kdy Nájemce obdrží od dodavatelů vyúčtování elektrické energie za příslušné období (nejdéle jednoho roku) a poměrnou část vyúčtuje Podnájemci, tj. vystaví daňový doklad, jehož přílohou bude přehled záloh uhrazených Podnájemcem a přehled celkových nákladů vynaložených Nájemcem na služby hrazené zálohami v daném období. Nájemce je oprávněn pověřit zajištěním a vyúčtováním elektrické energie správce budovy a toto pověření písemně sdělit Podnájemci. Přeplatky a nedoplatky za dodávky elektrické energie vyplývající z vyúčtování jsou splatné pro příslušnou smluvní stranu do 30 dnů od doručení vyúčtování dle předchozí věty. Podnájemce je oprávněn požádat Nájemce o prokázání správnosti vyúčtování nejpozději ve lhůtě tří (3) měsíců po doručení vyúčtování. Na požádání Podnájemce je Nájemce povinen prokázat Podnájemci správnost vyúčtování služeb příslušnými doklady ve lhůtě 7 dnů. Námitky Podnájemce se Nájemce zavazuje přezkoumat a v případě, že se prokáže, že byla skutečná výše poplatků za služby Nájemcem nesprávně vyúčtována, jsou smluvní strany povinny vypořádat případný nedoplatek nebo přeplatek nejpozději do 30 dnů od uplatnění námitek Podnájemcem.
- 2.) Zálohy na dodávku elektrické energie jsou splatné na základě zálohových faktur vystavených Nájemcem nejpozději do 5. dne příslušného měsíce, na který se záloha platí. Splatnost faktur bude 30 dnů ode dne jejich doručení *na adresu sídla* Podnájemce. Po přijetí platby na základě zálohové faktury se Nájemce zavazuje vystavit Podnájemci daňový doklad, a to dle pravidel a ve lhůtě stanovené příslušným zákonem o DPH.
- 3.) Jestliže dodavatelé zvýší účtované zálohy za dodávky elektrické energie, má Nájemce právo jednostranně zvýšit odpovídajícím způsobem i zálohy placené Podnájemcem za jejich odběr. Na vyžádání je Nájemce Podnájemci povinen toto navýšení záloh dodavateli doložit. Takto provedená úprava zálohy za dodávky elektrické energie bude Nájemcem oznámena Podnájemci doporučeným dopisem zaslaným Podnájemci s tím, že záloha se tímto zvyšuje od měsíce následujícího po doručení tohoto oznámení Podnájemci.
- 4.) Podnájemce si je oprávněn svým jménem a na své náklady zajistit svého dodavatele telekomunikačních služeb do Prostor a Nájemce se zavazuje Podnájemci toto připojení umožnit, jestliže je to technicky možné a nebudou s tím nijak dotčeny společné prostory Budovy. V případě, že dodavatel telekomunikačních služeb Podnájemce chce umístit vedení a technické prostředky do společných prostor budovy, předloží Podnájemce Nájemci žádost o vydání souhlasu s tímto připojením, a to včetně technické dokumentace navrhovaného vedení připojení

a umístění technických prostředků jeho zajištění (přípojný body apod.). Podnájemce je poté povinen příslušnému provozovateli telekomunikačních služeb přímo platit za veškerá spojení a hradit poplatky z telefonních linek.

- 5.) V případě ukončení podnájemního vztahu dle této Smlouvy provede Podnájemce odhlášení jím samostatně zřízených telefonních linek u příslušného provozovatele telefonních služeb, pokud se Smluvní strany nedohodnou jinak.

## **Článek 6. Platební podmínky**

- 1.) Platby nájemného, Poplatků za služby, záloh za dodávky elektrické energie a jejich vyúčtování, popř. telekomunikačních služeb budou prováděny bezhotovostním převodem na účet Nájemce uvedený ve faktuře.
- 2.) Dnem úhrady kterékoli splatné částky je den, ve kterém byla příslušná částka připsána na účet Nájemce.
- 3.) Nájemné a Poplatky za služby i zálohové platby za dodávky elektrické energie a jejího vyúčtování a dále případné úhrady telekomunikačních služeb musejí být placeny bez jakéhokoli snížení, zmírnění, proti nároku nebo odpočtů a celková splatná částka musí být uhrazena včas na bankovní účet Nájemce.
- 4.) Jestliže Podnájemce včas nezaplatí kteroukoli částku splatnou podle této Smlouvy, zavazuje se i bez dalšího upozornění od Nájemce zaplatit tyto nedoplatky v nejkratší možné lhůtě, nejpozději však do patnácti (15) dnů od data splatnosti.
- 5.) V případě, že Podnájemce bude v prodlení s úhradou kterékoliv z plateb dle této Podnájemní smlouvy i po uplynutí dodatečně 15-ti denní lhůty poskytnuté Nájemcem, je povinen uhradit úrok z prodlení ve výši **0,05 %** z dlužné částky denně od prvního dne tohoto prodlení po dnu splatnosti až do úplného zaplacení dlužných plateb. Nájemce je rovněž v takovém případě oprávněn přerušit dodávky energií a služeb.
- 6.) Pokud nebude Nájemcem dodržena lhůta pro vystavení a doručení faktury dle čl. 4. a 5. této Smlouvy, zůstává zachována 30-ti denní splatnost faktury a posune se datum splatnosti faktury o dobu pozdějšího doručení faktury.

## **Článek 7. Zdanění**

- 1.) Smluvní strany se tímto shodují, že dnem zdanitelného plnění ve vztahu k platbám za dodávku elektrické energie pro účely vypořádání (zúčtování) DPH za kalendářní rok bude den, kdy Nájemce provede v souladu s čl. 5 bodem 1.) této Smlouvy vyúčtování záloh zaplacených Podnájemcem.

- 2.) Je-li Podnájemce plátcem DPH, předá Nájemci při uzavření této Smlouvy kopii své registrace pro DPH.

#### **Článek 8. Indexace**

- 1.) Nájemné sjednané touto Smlouvou je Nájemce oprávněn navýšit od 1. ledna 2016 tak, že bude uplatněna roční míra inflace vyhlášená Českým statistickým úřadem (ČSÚ) (dále jen „Index“). Indexace nájmu dle ČSÚ – L682012 Pronájem vlastních nemovitostí.
- 2.) Nájemce vypočte a oznámí vždy případné zvýšení nájemného nejpozději do 31. ledna předemtného roku doby nájmu a nájemné pak bude odpovídajícím způsobem upraveno s účinností od 1. ledna každého roku doby nájmu a platné do dalšího zvýšení nájemného dle Smlouvy. Případné úpravy nájemného podle tohoto ustanovení zůstanou v účinnosti do provedení další úpravy podle tohoto ustanovení.

#### **Článek 9. Převod a podnájem**

- 1.) Podnájemce nesmí Prostory ani žádnou jejich část dále podnajímt bez předchozího písemného souhlasu Nájemce i Vlastníka.
- 2.) Podnájemní smlouvu ani žádnou její část, tj. práva a povinnosti z ní vyplývající, nesmí Podnájemce převést bez předchozího písemného schválení ze strany Nájemce i Vlastníka na třetí osobu.
- 3.) Pokud není výslovně uvedeno jinak, pak žádný další podnájemní vztah ani převod Smlouvy, třebaže realizovaný se schválením Nájemce a Vlastníka, nevyvazuje Podnájemce z jeho povinnosti plnit smluvní povinnosti vyplývající z této Smlouvy.
- 4.) Jestliže Prostory budou Vlastníkem prodány, stává se Podnájemce Podnájemcem Vlastníkovu nástupce, a to beze změn v termínech nebo i v jiných ustanoveních této Podnájemní smlouvy. Stejně tak se i při změně osoby Nájemce stane Podnájemce Podnájemcem tohoto nového Nájemce, a to rovněž beze změn v termínech nebo v jiných ustanoveních této Podnájemní smlouvy.

#### **Článek 10. Pojištění**

- 1.) Podnájemce je povinen si sjednat a po celou dobu podnájmu udržovat pojištění odpovědnosti za škodu způsobenou v Prostorách Podnájemcem samotným a jeho zaměstnanci. Toto pojištění se bude bez omezení vztahovat na odpovědnost podle příslušných zákonů platných v České republice, a to za jakékoli škody způsobené třetím stranám nebo na věcech třetích stran, kteréžto mohou vzniknout v souvislosti s výkonem činností Podnájemce v Prostorách.

- 2.) Certifikát vztahující se k pojistné smlouvě (nebo pojistným smlouvám) podle ujednání obsaženého v předchozím bodu, dokladující Podnájemcovo pojištění od prvního dne podnájemního vztahu, bude Podnájemcem předán Nájemci nejpozději do 60-ti dnů ode dne převzetí Prostor.
- 3.) Nájemce nebo Vlastník je povinen sjednat pojištění Budovy proti riziku škod způsobených vyšší mocí, dále pojištění Budovy proti škodám způsobeným trestnou činností třetích osob a pojištění odpovědnosti za škody. Nájemce ani Vlastník neodpovídají za jakékoliv jiné škody, zejména škody na věcech vnesených do podnajatých Prostor Podnájemcem, popř. třetích osob s ním spojených a není též povinen v tomto smyslu uzavírat žádné pojistné smlouvy.

### **Článek 11. Povinnosti Podnájemce a Nájemce**

- 1.) Podnájemce se zavazuje během své přítomnosti v Prostorech umožnit Vlastníkovi, Nájemci a osobám jimi zmocněným (např. pověřeného správce nemovitosti) vstup do Prostor, a to za účelem jejich kontroly a oprav, a to po předchozí ústní nebo písemné dohodě s Podnájemcem (resp. jím pověřenou nebo odpovědnou osobou), popř. na základě písemné žádosti Nájemce nebo Vlastníka k rukám Podnájemce (resp. jím pověřené nebo odpovědné osoby). V neodkladných případech vyvolaných havarijním nebo obdobným stavem bezodkladně, a to i bez přítomnosti Podnájemce. Bez předchozího ohlášení umožní Podnájemce vstup Nájemci, Vlastníkovi a osobám jimi zmocněným do Prostor za jeho přítomnosti a po dohodě s ním.
- 2.) Opravy v Prostorech související s jejich užíváním a náklady spojené s běžnou údržbou hradí Nájemce.
- 3.) Nutnost oprav je Podnájemce povinen oznámit Nájemci (pověřenému správci nemovitosti) bez zbytečného odkladu poté, co je zjistil a umožnit Nájemci (pověřenému správci nemovitosti) jejich provedení, jinak Podnájemce odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.
- 4.) Podnájemce se zavazuje v podnajatých Prostorech i prostorách k nim přilehlých dodržovat obecné zásady, vztahující se k prováděné činnosti, a dále právní normy týkající se ochrany a bezpečnosti zdraví při práci, požární ochrany, ochrany životního prostředí, hygieny, nakládání s odpady apod.
- 5.) Podnájemce je povinen zabezpečovat na své náklady revize vlastních elektrospotřebičů a dalších vlastních přístrojů i zařízení, které jsou instalovány v Prostorech, a to v rozsahu a termínech stanovených normami a předpisy a kopie revizních zpráv na požádání předložit Nájemci (pověřenému správci nemovitosti).
- 6.) Nájemce se zavazuje odevzdat Podnájemci Prostory ve stavu způsobilém ke smluvenému účelu podnájem, v tomto stavu jej svým nákladem udržovat tak, aby Podnájemci nevznikly škody na majetku nebo na výkonu činnosti v Prostorech, zabezpečovat řádné plnění služeb, jejichž poskytování je s užíváním Prostor spojeno a umožnit Podnájemci plný a nerušený výkon práv spojených s podnájemem. Pokud Podnájemci vznikne škoda na základě prokazatelného porušení

povinnosti Nájemce v souvislosti s údržbou Prostor nebo Budovy, je Podnájemce oprávněn požadovat na Nájemci náhradu škody a rovněž přiměřenou slevu z Nájemného. Nájemce se zejm. zavazuje zajistit :

- (i) poskytování Služeb s užíváním Nebytových prostor v obvyklém množství a kvalitě,
- (ii) údržbu a správný chod technických zařízení instalovaných v Budově podle platných předpisů,
- (iii) udržování Budovy a společných prostor v dobrém stavu způsobilém k řádnému užívání.

7.) Nájemce se zavazuje, že v případě provádění rekonstrukce, oprav a modernizace Budovy, se tyto rekonstrukce, modernizace a opravy nedotknou provozu Podnájemce v Budově.

8.) Nájemce se zavazuje, že zajistí prostory a nádoby pro předávání směsných i vytříděných odpadů z pronájemných Prostor ke zpracování od osoby oprávněné k nakládání s odpady a v případě žádosti Podnájemce zajistí příslušnou evidenci jejich množství dle zák. č. 185/2001 Sb., o odpadech, ve znění pozdějších předpisů.

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

- (i) s požárně nebezpečnými místy,
- (ii) s umístěním a obsahem požárních poplachových směrnic,
- (iii) s umístěním ohlašovny požáru,
- (iiii) s umístěním přenosných hasicích přístrojů,
- (iiiii) s umístěním hydrantů požárního vodovodu.

10.) Shromažďování nebezpečných odpadů produkovaných Podnájemcem a jejich předání oprávněné osobě zajišťuje Podnájemce vlastním jménem a na vlastní účet. Konkrétní podmínky ohledně zabezpečení a umístění nádob k tomu určených je věcí další dohody Smluvních stran.

11.) Podnájemce i osoby, které se s jeho vědomím pohybují v prostorách Budovy, jsou povinny dodržovat **Provozní řád budovy (viz Příloha č. 4 této Smlouvy)**.

## **Článek 12. Přerušování dodávky Služeb**

1.) Nájemce se zavazuje vynaložit veškeré přiměřené úsilí a zabránit výpadkům v poskytování Služeb spojených s podnájemem, nemůže ale zaručit, že v žádné ze Služeb poskytovaných dle této Podnájemní smlouvy nikdy nedojde k dočasnému nebo trvalému přerušování v důsledku vis major, případně z jiné příčiny nebo příčin, které budou mimo kontrolu Nájemce.

2.) Nájemce nenese odpovědnost za jím nezaviněné přerušování nebo kvalitativní zhoršení Služeb, ani za potíže či újmu způsobené osobám nebo vzniklé na majetku v souvislosti s takovým selháním,

přerušením nebo zhoršením v důsledku okolností vis major, ovšem pouze za podmínky, že Nájemce vynaložil veškerou odbornou péči tak, aby k výše uvedeným situacím nedocházelo a v případě jejich výskytu došlo k jejich nápravě v co nejkratším možném termínu.

- 3.) Podnájemci však přísluší v důsledku přerušení nebo omezení dodávky Služeb, které nevznikly v důsledku činnosti Podnájemce, za dobu trvání takového omezení nebo přerušení, poměrná sleva z Poplatků za služby, resp. Nájemného.
- 4.) Nájemce je však oprávněn dle čl. 6 bodu 5.) této Smlouvy přerušit dodávky energií a služeb z důvodu existence pohledávek vůči Podnájemci vzniklých z této Smlouvy, s jejichž úhradou je Podnájemce v prodlení a které neuhradil ani po uplynutí dodatečné 15-ti denní lhůty poskytnuté mu Nájemcem.

### **Článek 13. Doba podnájmu, ukončení smlouvy, ustanovení o výpovědi**

- 1.) Podnájem je sjednán na dobu neurčitou s účinností od 1. února 2015.
- 2.) Nájemce může tuto Podnájemní smlouvu vypovědět písemnou výpovědí s níže uvedenou výpovědní dobou v následujících případech:
  - a) jestliže jakákoli splatná částka Nájemného, Poplatků za služby, záloh a dalších plateb s podnájemním vztahem spojených podle této Podnájemní smlouvy zůstala nezaplacena po dobu delší než patnácti (15) dní po dni splatnosti a Podnájemce tento dluh v uvedeném období neuhradí nebo
  - b) jestliže se Podnájemce dopustí podstatného porušení povinnosti vyplývající z této Smlouvy či opakovaného porušování jakékoliv povinnosti z této Smlouvy a toto porušování nenapraví do 30 dní po obdržení písemného upozornění s kompletním vyličením takového porušování a s výzvou k nápravě, přičemž podstatným porušením smlouvy se rozumí provádění rekonstrukcí a úprav Prostor bez písemného souhlasu Nájemce nebo přenechání Prostor či jejich části do podnájmu třetí osobě bez písemného souhlasu Nájemce nebo
  - c) v případě, že na majetek Podnájemce je vydáno rozhodnutí o úpadku podle zákona č. 182/2006 Sb., o úpadku v platném znění nebo byl insolvenční návrh zamítnut pro nedostatek majetku dlužníka nebo
  - d) v případě, že Podnájemce vstoupí do likvidace bez právního nástupce.

Vypoví-li Nájemce Podnájemní smlouvu z výše uvedených důvodů, činí výpovědní doba tři měsíce a počíná běžet prvního dne měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi Podnájemci. Takovéto ukončení Podnájemní smlouvy nemá vliv na povinnost uhradit splatné závazky podle této Podnájemní smlouvy.

- 3.) Podnájemce může tuto Podnájemní smlouvu vypovědět písemnou výpovědí s níže uvedenou výpovědní dobou v následujících případech:
  - a) Podnájemce ztratí své oprávnění nutné k provozování činnosti, nebo

- b) Jestliže se Nájemce opakovaně dopustí porušení kterékoli povinnosti z této Podnájemní smlouvy vyplývající, nebo
- c) v případě, že na majetek Nájemce je vydáno rozhodnutí o úpadku podle zákona č. 182/2006 Sb., o úpadku v platném znění, nebo byl insolvenční návrh zamítnut pro nedostatek majetku dlužníka, nebo
- d) v případě, že Nájemce jde do likvidace bez právního nástupce, nebo
- e) Nebytový prostor se stane bez zavinění Podnájemce nezpůsobilý ke smluvenému užívání;

Jestliže se Podnájemce rozhodne ukončit tuto Podnájemní smlouvu písemnou výpovědí podle ustanovení bodu 3.) tohoto článku, činí výpovědní doba tři měsíce a počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi Nájemci. Výpověď podle bodu 3.) e) je účinná okamžikem doručení.

- 4.) Obě Smluvní strany jsou dále oprávněny jednostranně písemně vypovědět tuto Smlouvu bez udání důvodu s **6-ti měsíční výpovědní dobou**, která počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byla výpověď z podnájmu doručena druhé Smluvní straně.
- 5.) Po uplynutí účinnosti této Smlouvy nebo ukončení smluvního vztahu z ní budou veškerá zbývající práva a nápravná opatření vztahující se k závazkům z této Smlouvy (zejména povinnost platit smluvní pokutu, nahradit škodu, uhradit náklady apod.) nadále platná a vynutitelná a přetrvávají ukončení této Smlouvy. Zaplacení smluvní pokuty nemá vliv na právo domáhat se náhrady škod ve výši přesahující již zaplacené smluvní pokuty.

#### **Článek 14. Práva Nájemce v případě ukončení Podnájemní smlouvy**

- 1.) V případě, že Podnájemce nevyklidí a nepředá Prostory nejpozději ke dni skončení podnájmu dle této Podnájemní smlouvy, je Nájemce oprávněn ke dni skončení podnájmu do Prostor vstoupit a na náklady Podnájemce vyklidit veškeré movité věci Podnájemce a následně je uložit ve veřejném skladovacím zařízení. Kromě toho po skončení podnájmu dle této Podnájemní smlouvy je možno Prostory znovu pronajmout.
- 2.) Podnájemce je povinen vyklidit Prostory nejpozději k poslednímu dni podnájmu dle této Podnájemní smlouvy. V případě, že Podnájemce Prostory nepředá a zcela je nevyklidí, bude povinen za každý den prodlení zaplatit Smluvní pokutu ve výši 1/15 sjednaného měsíčního nájemného a paušálních Poplatků za služby, a dále skutečně prokazatelně vynaložené náklady spojené s vyklizením Prostor.
- 3.) Po skončení podnájmu dle této Podnájemní smlouvy je Podnájemce povinen vrátit Prostory Nájemci ve stavu, v jakém je převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, příp. ke stavebním úpravám, které Podnájemce provedl se souhlasem Nájemce, a které není povinen odstranit a vyklidit z Prostor veškerý Podnájemcem vnesený movitý majetek. Než Podnájemce předá Prostory zpět Nájemci (Pověřenému Správci nemovitosti), odstraní také veškeré úpravy

a zlepšení Prostor, která provedl nebo nechal provést, a které lze odstranit nebo demontovat, nedohodnou-li se Smluvní strany písemně jinak.

- 4.) V případě ukončení podnájmu Smluvní strany sepíší o předání a převzetí Prostor protokol o zpětném předání Prostor Podnájemcem Nájemci (Pověřenému Správci nemovitosti). V protokolu o zpětném předání Prostor uvedou obě Strany veškeré zjištěné nesrovnalosti oproti původnímu stavu Prostor a jejich stavem v den předání Prostor Nájemci, a to s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, dále údaje měřičů, veškeré vady zjištěné v Prostorách, jakož i údaje o veškerých provedených, popř. odstraněných, úpravách a zlepšeních Prostor.

#### **Článek 15. Poškození nebo zničení**

- 1.) Dojde-li v Prostorách k požáru, významnému zásahu vis major nebo jiné podobné události, podá o tom Podnájemce ihned oznámení Nájemci (Pověřenému Správci nemovitosti). Jestliže vlivem požáru, významného zásahu vis major nebo podobnou událostí dojde k poškození či zničení Prostor tak, že Prostory jsou zčásti nebo zcela nezpůsobilé k užívání, sníží se nájemné o částku, která bude úměrná rozsahu Prostor nezpůsobilých užívání, a toto snížení nájemného bude trvat po dobu trvání překážky užívání až do doby, kdy se Prostory nebo jejich část znovu stanou způsobilé k užívání dle této Smlouvy. V takovém případě se Nájemce zavazuje neprodleně a s náležitou péčí začít s potřebnými opravami tak, aby se Prostory staly způsobilé k užívání a tyto opravy dokončit v přiměřené lhůtě. V případě poškození Prostor tak, že nebude možné Prostory nadále užívat v souladu s touto Smlouvou, skončí podnájemní vztah založený touto Smlouvou dnem, kdy k takovému poškození došlo.

#### **Článek 16. Úpravy a zlepšení**

- 1.) Podnájemce je oprávněn provádět stavební úpravy, rekonstrukce a jiné změny Prostor jen s předchozím písemným souhlasem Nájemce a Vlastníka. Podnájemce není oprávněn požadovat po Nájemci úhradu nákladů s tím spojených, nedohodnou-li se Smluvní strany písemně jinak. Smluvní strany však mohou dohodou určit, že Podnájemce je oprávněn jím provedené a odsouhlasené stavební úpravy a rekonstrukce odepisovat v rámci svého účetnictví. Podnájemce dále není oprávněn požadovat po skončení podnájmu po Nájemci protihodnotu toho, o co se zvýšila hodnota pronajatých Prostor, nedohodnou-li se Smluvní strany písemně jinak.
- 2.) Veškeré úpravy a zlepšení provedené Podnájemcem v Prostorách mohou být, po předchozí dohodě, po skončení podnájmu dle této Podnájemní smlouvy ponechány bez náhrady v Prostorách a stanou se majetkem Vlastníka, jestliže ovšem Nájemce v přiměřené lhůtě před ukončením Podnájemní smlouvy nedoručí Podnájemci písemné oznámení s požadavkem provedené úpravy a zlepšení nebo jejich část odstranit. Jestliže Podnájemce bude vyzván k odstranění provedené úpravy a zlepšení - lze-li je odstranit nebo demontovat - vrátí příslušnou

část Prostor do stejného stavu, v jakém se nacházela v době uzavření této Podnájemní smlouvy nebo do stavu, jaký požaduje Nájemce. Jestliže Podnájemce takový stav nezajistí, může tak učinit sám Nájemce, přičemž náklady s takovým zajištěním spojené uhradí Nájemci Podnájemce, a to do patnácti (15) dní ode dne, kdy bylo Podnájemci doručeno písemné upozornění, aby provedl příslušnou úhradu. Nájemce nemá právo odstranit úpravy a zlepšení provedená Podnájemcem, jestliže by tím byla porušena struktura Budovy. V takovém případě uvedené ustanovení, podle něhož se úpravy a zlepšení stávají majetkem Vlastníka, bude platné bez výjimky. Jestliže Podnájemce provedl na Budově úpravu v nosné konstrukci, nemá nárok na jakoukoli úhradu za takto vynaložené náklady a nemá právo takovou úpravu odstranit - v takovém případě plně platí ustanovení o tom, že se úpravy a zlepšení stávají majetkem Vlastníka. Úpravy a zlepšení hradí Podnájemce, nebude-li Smluvními stranami písemně dohodnuto jinak.

- 3.) V případě, že úpravami či zlepšeními Prostor bude na základě dohody Podnájemce s Nájemcem pověřen Nájemce, jejich provedení bude realizováno za ceny ne vyšší než jsou ceny obvyklé.
- 4.) Stavební a technické úpravy v Prostorách realizované Vlastníkem nebo Nájemcem před podpisem této Podnájemní smlouvy jsou již promítnuty v nájemném sjednaném touto Smlouvou.

#### **Článek 17. Oznámení**

- 1.) Veškerá písemná sdělení nebo oznámení, zejména pak týkající se smluvních vztahů (např. výpovědi smlouvy) dle této Smlouvy budou učiněna v českém jazyce a budou zasílána písemně doporučenou poštou. Běžná komunikace, sdělení, žádosti, informace apod., nemající dopad na Smlouvu, lze zasílat i jen elektronicky (e-mailem, datovou schránkou) a mají se za přijatá momentem potvrzení převzetí nebo přijetí této písemnosti jejím adresátem. Jakékoliv písemné oznámení zaslané doporučenou poštou se považuje za doručené dnem jeho převzetí nebo nejpozději 3. dnem následujícím po dni uložení zásilky v případě odmítnutí jejího převzetí nebo nemožnosti doručení na adresu dle této Smlouvy.
- 2.) Veškerá sdělení nebo oznámení Nájemci - pokud Nájemce nepředá Podnájemci jinou adresu - se budou posílat na adresu Nájemce uvedenou v záhlaví této Smlouvy, popř. na e-mail: [REDACTED]
- 3.) Veškerá sdělení nebo oznámení Vlastníkovi - pokud Vlastník nepředá Podnájemci jinou adresu - se budou posílat na následující adresu:  
*Ing. Vilém Hampel, U Půjčovny 4/953, 110 00, Praha 1, E-mail: [REDACTED]*
- 4.) Veškerá sdělení nebo oznámení Podnájemci - pokud Podnájemce nepředá Nájemci, resp. Vlastníkovi, jinou adresu - se budou posílat na adresu: Všeobecná zdravotní pojišťovna České republiky, ul. Orlická 2020/4, 130 00 Praha 3.

## **Článek 18. Salvatorní doložka**

- 1.) Bude-li některé ustanovení této Smlouvy neplatné nebo zčásti nebo zcela neúčinné, pak to nepostihuje platnost ostatních ustanovení této Smlouvy. Neplatné či neúčinné ustanovení se Smluvní strany zavazují nahradit takovým právně účinným ustanovením, které nejbližší odpovídá účelu neplatného nebo neúčinného ustanovení.

## **Článek 19. Závěrečná ustanovení**

- 1.) Podnájemce je oprávněn po předchozí dohodě s Nájemcem a na místě k tomu určeném umístit na Budově nebo ve společných prostorách Budovy označení své firmy a logo. Nájemce dále dává výslovný souhlas Podnájemci k bezplatnému umístění veškerých zařízení nezbytných pro účely instalace a zajištění funkčnosti datové sítě Podnájemce. Nájemce se zavazuje v takových případech poskytnout Podnájemci veškerou nutnou součinnost.
- 2.) Smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu poslední Smluvní stranou a účinnosti dnem 1. února 2015.
- 3.) 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.
- 4.) Tuto Podnájemní smlouvu lze měnit a doplňovat pouze písemnými, vzestupně číslovanými, dodatky, které budou podepsány oprávněnými zástupci obou Smluvních stran. Takto uzavřené dodatky musí být schváleny Vlastníkem.
- 5.) Veškerá ujednání, dohody a podmínky v této Podnájemní smlouvě obsažené přecházejí i na právní nástupce Smluvních stran.
- 6.) Tato Smlouva se vyhotovuje ve čtyřech (4) exemplářích, přičemž každá ze Stran mimo Vlastníka obdrží po dvou vyhotoveních.
- 7.) **Vlastník Prostor připojuje ke Smlouvě svůj podpis a tím uděluje souhlas s podnájemem Prostor dle této Smlouvy.**
- 8.) Smluvní strany prohlašují, že tuto Smlouvu uzavřely nikoliv v tísní a že je výrazem jejich skutečné a svobodné vůle, že ji uzavírají po vzájemné shodě a nikoli v tísní za nápadně nevýhodných podmínek, Smlouvu si pečlivě přečetly, s jejím obsahem souhlasí a na důkaz toho k ní připojují své vlastnoruční podpisy.

## **Článek 20. Přílohy**

Nedílnou součástí Smlouvy jsou následující přílohy:

Příloha č. 1 – Půdorysný plán předmětu podnájmu

Příloha č. 2 – Předávací protokol prostor podnájmu

Příloha č. 3 – Specifikace Služeb spojených s podnájemem

Příloha č. 4 – Provozní řád Budovy (Je rovněž viditelně umístěn v prostorách Budovy)

Příloha č. 5 – Specifikace požadavků na vybavení a zabezpečení prostor

Příloha č. 6 – Specifikace nábytku včetně nákresu rozmístění nábytku

V Ostravě dne: 23.1.2015

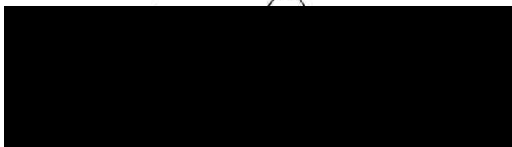
V Praze dne: 28.1.2015

Nájemce:

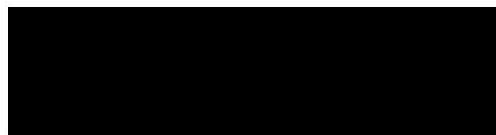
OFFICE SERVICE OSTRAVA s. r. o

Podnájemce:

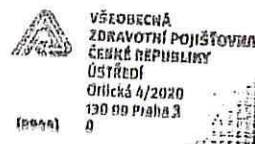
Všeobecná zdravotní pojišťovna  
České republiky



Ing. Vilém Hampel

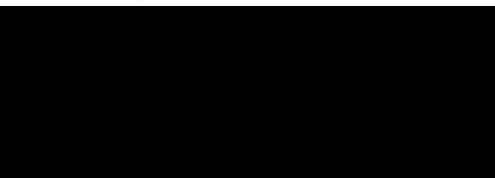


Ing. Markéta Slavíková, MBA  
Ekonomická náměstkyně ředitele VZP ČR



V Ostravě dne: 23.1.2015

Vlastník:



Ing. Vilém Hampel