**Podnájemní smlouva**

**podle zákona č. 89/2012,**

**kterou níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavřely smluvní strany**

**1/ KOVO Třinec s.r.o.**

se sídlem Třinec, Komenského 812, PSČ 739 61

IČ 25861948 DIČ CZ25861948

zapsaná v obchodním rejstříku u Krajského soudu v Ostravě, oddíl C., vložka 23022

bankovní spojení: Komerční banka, a.s., číslo účtu 27-4649830277/0100

jednající JUDr. Henrykem Kopcem, jednatelem

na straně jedné jako „**Nájemce“**

**2/ Česká průmyslová zdravotní pojišťovna**

se sídlem Ostrava - Vítkovice, Jeremenkova 11, PSČ 703 00

IČO 47672234 DIČ není plátcem DPH

zapsaná ve veřejném rejstříku u Krajského soudu v Ostravě, oddíl AXIV, vložka 545

bankovní spojení: ČNB, Ostrava, číslo účtu 2051003761/0710

zastoupená JUDr. Petrem Vaňkem, Ph.D., generálním ředitelem

na straně druhé jako „**Podnájemce“**

**I.**

**Předmět nájmu**

**I.1.** Nájemce prohlašuje, že:

**I.1.1.** je na základě smlouvy o nájmu nebytových prostor, uzavřené se společností TŘINECKÉ ŽELEZÁRNY, a.s., se sídlem Třinec – Staré Město, Průmyslová 1000, PSČ 739 70, IČ 18050646, jako pronajímatelem (dále jen „**Pronajímatel**“), nájemcem nebytových prostor v budově s číslem popisným 395, stavbě občanského vybavení, u Pronajímatele evidované pod inventárním číslem 1910080, nacházející se v Třinci – Starém Městě, na ul. Frýdecké (dále jen „**Budova**“), na pozemku parcelní číslo 733 zastavěná plocha a nádvoří (dále jen „**Pozemek**“), jak jsou Budova a Pozemek takto zapsány v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Třinec, na listu vlastnictví číslo 13, pro katastrální území Třinec, obec Třinec, a to nebytových prostor v I. podzemním podlaží Budovy, o celkové výměře 183,90 m², nebytových prostor v I. nadzemním podlaží, o celkové výměře 151,90 m², a nebytových prostor ve II. nadzemním podlaží, o celkové výměře 157,20 m², (dále též jen „**Nebytové prostory**“), a části Pozemku před Budovou, o celkové výměře 24 m², jakožto plochy pro parkování 2 vozidel Nájemce (dále jen „**Plocha**“).

**I.1.2.** v souvislosti s nájmem Nebytových prostor je oprávněn užívat též společné prostory v Budově, a to chodbu před garáží, o výměře 20 m², (dále též jen „**Společné prostory**“), a přístupovou komunikaci na Pozemku, o výměře 844 m² (dále též jen „**Přístupová komunikace**“).

**I.2.** Nájemce na základě této smlouvy (dále jen „**Smlouva**“) přenechává se souhlasem Pronajímatele Nebytové prostory a Plochu Podnájemci do podnájmu za účelem uvedeným v čl. II.1. Smlouvy a za dále ve Smlouvě uvedených podmínek.

**I.3.** Podnájemce prohlašuje, že Nebytové prostory a Plochu přejímá do podnájmu za účelem sjednaným v čl. II.1. Smlouvy a že Nebytové prostory a Plocha jsou v řádném stavu schopném užívání ke sjednanému účelu.

**II.**

**Účel podnájmu a předmět podnikání v Nebytových prostorech**

**II.1.** Nájemce přenechává Nebytové prostory Podnájemci do podnájmu za účelem zřízení a provozování pobočky České průmyslové zdravotní pojišťovny pro poskytování veřejného zdravotního pojištění a dalšího smluvního pojištění dle zákona č. 48/1997 Sb., o veřejném zdravotním pojištění.

**III.**

**Doba podnájmu**

**III.1.** Podnájem se sjednává ode dne **01.01.2017** na dobu neurčitou.

**IV.**

**Výše a splatnost podnájemného a paušálních úhrad na cenu služeb**

**IV.1.** Podnájemné z Nebytových prostor a za užívání Společných prostor a Přístupové komunikace, a za Plochu (vše dále jen **„Podnájemné“)** a paušální úhrady na cenu služeb se stanoví dohodou smluvních stran, v souladu se zákonem č. 526/1990 Sb., o cenách, a to v následující výši:

 **IV.1.1. Podnájemné**

 **I. podzemní podlaží**

 - garáž o výměře 25,50 m² po Kč 691,-/m² ročně,

 - ost. místnosti o výměře 158,40 m² po Kč 691,-/m² ročně,

 **I. nadzemní podlaží**

- kancelář 1.13 o výměře 56,10m² po Kč 1037,-/m² ročně,

 - kancelář 1.18 o výměře 22,80 m² po Kč 1037,-/m² ročně,

 - schodiště o výměře 8,30 m² po Kč 346,-/m² ročně,

 - čekárna o výměře 40,10 m² po Kč 691,-/m² ročně,

 - šatny + WC o výměře 24,60 m² po Kč 346,-/m² ročně,

 **II. nadzemní podlaží**

 - kancelář 2.06 o výměře 28,90 m² po Kč 1037,-/m² ročně,

 - kancelář 2.07 o výměře 27,10 m² po Kč 1037,-/m² ročně,

 - kancelář 2.10 o výměře 56,10 m² po Kč 1037,-/m² ročně,

 - schodiště o výměře 6,60 m² po Kč 346,-/m² ročně,

 - čekárna o výměře 23,60 m² po Kč 691,-/m² ročně,

 - kuchyň o výměře 6,50 m² po Kč 691,-/m² ročně,

 - WC o výměře 8,40 m² po Kč 346,-/m² ročně,

 (podíl Podnájemce na užívání Společných prostor a Přístupové komunikace):

 - chodba před garáží o výměře 6,70 m² po Kč 377,-/m² ročně

 - přístupová komunikace o výměře 338,00 m² po Kč 17,-/m² ročně,

 - Plocha Kč 10 472,- ročně.

 Celkem roční Podnájemné činí **Kč 408 952,-.**

 **IV.1.2. Služby hrazené paušálem**

 - elektrická energie Kč 116 792,- ročně

 - odvoz odpadků Kč 13 150,- ročně

 - zajištění ostrahy objektu na PCO Kč 12 000,- ročně

 - údržba příjezd. a zelených ploch Kč 18 576,- ročně

 celkem **Kč 160 518,- ročně**

 - teplo Kč 118 289,- ročně

 - vodné a stočné Kč 10 634,- ročně

 celkem **Kč 128 923,- ročně,**

**k částkám bude připočtena DPH v aktuální platné výši**

**IV.2.** Roční Podnájemné a roční paušální úhrady na cenu služeb uvedené v čl. IV.1. Smlouvy, včetně příslušných sazeb DPH, se Nájemce zavazuje platit Pronajímateli v měsíčních splátkách po Kč 34 079,33 na Podnájem, Kč 13 376,50 na měsíční paušální úhradě na cenu za el. energii, odvoz odpadků, PCO a údržbu příjezdových a zelených ploch a 21 % DPH k této částce ve výši Kč 2 809,07 a Kč 10 743,55 na měsíční paušální úhradě na cenu za teplo a za vodné a stočné a 15 % DPH k této částce ve výši Kč 1 611,53 tj. celkem **Kč 62 619,98** splatných vždy nejpozději do 10. dne toho kalendářního měsíce, za který se platí nájem, na základě Smlouvy a splátkového kalendáře, který tvoří nedílnou součást Smlouvy jako její **Příloha č. 1,** na účet nájemce vedený Komerční bankou, a.s., expozitura Třinec, číslo účtu 27-4649830277/0100, variabilní symbol 611184. Pro účely Smlouvy se měsíční Podnájemné považuje za opakované plnění dle § 21 odst. 8 zákona č. 235/2004 o dani z přidané hodnoty, přičemž za den uskutečnění zdanitelného plnění se považuje poslední den každého kalendářního měsíce.

**IV.3.** Ostatní služby s podnájmem neposkytované si je Podnájemce povinen sjednat sám a na svůj náklad s příslušnými dodavateli jednotlivých služeb.

**IV.4.** Smluvní strany se dohodly, že splátku Podnájemného a paušální úhrady na cenu služeb za měsíc leden 2017 uhradí Podnájemce Nájemci nejpozději do 14 dnů po podpisu této Podnájemní smlouvy oběma smluvními stranami.

**IV.5.** V případě prodlení s placením Podnájemného, paušálních úhrad na cenu služeb nebo s jakýmkoliv jiným peněžním plněním dle Smlouvy se Podnájemce zavazuje zaplatit Nájemci úrok z prodlení ve výši 0,025 %z dlužné částky za každý započatý den tohoto prodlení.

**IV.6.** Nájemce je oprávněn jednostranně, vždy s účinností ke dni 1.7. každého kalendářního roku, upravit roční výši Podnájemného o částku odpovídající míře inflace za uplynulý kalendářní rok, zveřejněné či jinak oznámené Českým statistickým úřadem. Poprvé lze takto upravit Podnájemné o koeficient inflace za rok 2017.

**IV.7.** Nájemce je oprávněn jednostranně upravit roční paušální úhrady na cenu služeb, a to o jejich poměrné části odpovídající míře zvýšení cen, které Nájemce hradí dodavatelům těchto služeb, jinak o jejich poměrné části odpovídající míře inflace obdobně tak, jak je sjednáno v čl. IV.6. Smlouvy.

**IV.8.** V případě, že v některém kalendářním roce, popř. létech, nedojde k navýšení Podnájemného nebo paušálních úhrad na cenu služeb o částku odpovídající míře inflace za uplynulý kalendářní rok, popř. léta, podle čl. IV.6. a čl. IV.7. Smlouvy, je Nájemce oprávněn jednostranně upravit Podnájemné a paušální úhrady na cenu služeb o součet míry inflace za léta, v nichž tato úprava nebyla provedena.

**IV.9.** V případě změny zákonných sazeb DPH je Nájemce oprávněn a povinen upravit Podnájemné a paušální úhrady na cenu služeb, sjednané Smlouvou, s ohledem na tuto změnu, a to s účinností ode dne, od kterého nastala účinnost změny zákonných sazeb DPH.

**IV.10.** Smluvní strany si sjednávají, že úprava výše Podnájemného a paušálních úhrad na cenu služeb dle čl. IV.6. až IV.8. Smlouvy nebo zákonných sazeb DPH dle čl. IV.9. Smlouvy bude provedena pouze formou pořadově číslovaného splátkového kalendáře, který nahradí dřívější splátkový kalendář. Nový splátkový kalendář vyhotoví Nájemce a neprodleně jej odešle Podnájemci.

**IV.11.** Nájemce si vyhrazuje právo adekvátně upravit stanovenou výši Podnájemného a paušálních úhrad na cenu služeb, dojde-li u Pronajímatele ke změně pravidel pro výpočet nájemného, na základě kterých je stanoveno nájemné a paušální úhrady na cenu služeb ve smlouvě o nájmu nebytových prostor, uvedené v čl. I.1.1. Smlouvy a tato změna bude Pronajímatelem promítnuta do nájemní smlouvy mezi Pronajímatelem a Nájemcem. Tato úprava Podnájemného a paušálních úhrad na cenu služeb bude provedena pořadově číslovanými výpočtovými listy podepsanými oběma smluvními stranami, které se stanou nedílnou součástí Smlouvy jako její číslované přílohy. Současně Nájemce vystaví pro Podnájemce nový splátkový kalendář s náležitostmi daňového dokladu ve smyslu platného zákona o dani z přidané hodnoty.

**V.**

**Skončení nájmu**

**V.1.** Podnájem lze skončit písemnou dohodou nebo výpovědí v šestiměsíční výpovědní době, která počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.

**V.2.** Bude-li však podnájemce užívat Nebytové prostory a Plochu takovým způsobem, že Pronajímateli nebo Nájemci vznikne škoda, nebo je bude užívat v rozporu se smluveným účelem užívání, popř. bude v Nebytových prostorech vykonávat jiný předmět podnikání, než k jakému jsou Nebytové prostory přenechány do podnájmu, a k této změně si nevyžádá předchozí písemný souhlas Nájemce podle čl. VI.5. Smlouvy, anebo bude o více než jeden měsíc v prodlení s placením Podnájemného, paušálních úhrad na cenu služeb nebo s jiným peněžním plněním dle Smlouvy, anebo provede změny v Nebytových prostorech anebo na Ploše v rozporu s ustanovením čl. VI.6. Smlouvy, je Nájemce oprávněn Smlouvu vypovědět v 7denní výpovědní době, která počne běžet prvním dnem následujícím po doručení výpovědi druhé smluvní straně.

**V.3.** Podnájemce bere na vědomí, že podnájem zaniká vždy nejpozději se zánikem nájmu.

**V.4.** V případě skončení nájmu či zániku podnájmu je Podnájemce povinen Nebytové prostory a Plochu vyklidit a vyklizené odevzdat Pronajímateli nejpozději v poslední den trvání podnájmu. V případě, že Podnájemce Nebytové prostory a Plochu do tohoto dne nevyklidí a neodevzdá Nájemci, je povinen uhradit Nájemci za dobu užívání Nebytových prostor a Plochy bez právního důvodu až do doby úplného jejich vyklizení a předání Nájemci z titulu bezdůvodného obohacení 1/30 měsíčního Podnájemného a paušálních úhrad na cenu služeb, platných ke dni skončení nájmu, za každý den prodlení s vyklizením a odevzdáním Nebytových prostor a Plochy, a smluvní pokutu ve výši dvounásobku částky bezdůvodného obohacení za každý den prodlení s vyklizením a odevzdáním Nebytových prostor a Plochy. Zaplacením smluvní pokuty není dotčeno právo na náhradu škody.

**VI.**

**Práva a povinnosti smluvních stran**

**VI.1.** Podnájemce není oprávněn přenechat Nebytové prostory a Plochu do dalšího podnájmu třetí osobě.

**VI.2.** Podnájemce se zavazuje neuzavřít smlouvu o tichém společenství, kde by předmětem vkladu dle této smlouvy byly práva a povinnosti ze Smlouvy, a ani jinak, např. převodem nebo vkladem podniku či jeho části, neumožnit třetí osobě užívání Nebytových prostor a Plochy podle Smlouvy.

**VI.3.** Podnájemce má právo na umístění svého firemního označení na Nebytových prostorech či na Budově a na reklamu poskytovaných služeb. Zároveň je povinen ke dni skončení nájmu toto na vlastní náklady odstranit.

**VI.4.** Podnájemce je povinen užívat Nebytové prostory a Plochu tak, aby nedocházelo k jejich poškození, zničení nebo nepřiměřenému opotřebení. Při porušení této povinnosti hradí Podnájemce vzniklou škodu v plné výši.

**VI.5.** Každou změnu předmětu podnikání v Nebytových prostorech, jak je tento předmět podnikání uveden v čl. II.1. Smlouvy, je Podnájemce povinen předem oznámit Nájemci a vyžádat si k této změně jeho předchozí písemný souhlas, s výjimkou těch změn předmětu podnikání, které podstatným způsobem neovlivní využití Nebytových prostor.

**VI.6.** Podnájemce není oprávněn provádět jakékoliv změny v Nebytových prostorech a na Ploše, a to ani na své vlastní náklady.

**VI.7.** Smluvní strany se dohodly, že běžnou údržbu Nebytových prostor a jejich obvyklé drobné opravy provádí Podnájemce na své vlastní náklady. Obě smluvní strany se shodují, že drobnými opravami a běžnou údržbou se rozumí zejména**:**

**VI.7.1.** opravy vrchních části podlah – vnitřních dlažeb a podlahových krytin, výměny prahů a lišt,

**VI.7.2.** opravy jednotlivých částí oken a dveří a jejich součástí a výměny zámků, kování, klik, rolet a žaluzií,

**VI.7.3.** výměny vypínačů, zásuvek, jističů, zvonků a osvětlovacích těles, včetně elektrických zámků,

**VI.7.4.** opravy a výměny uzavíracích armatur na rozvodech vody, s výjimkou hlavních uzávěrů přípojky, výměny sifonů a lapačů tuků a nečistot,

**VI.7.5.** opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, vodovodních baterií, sprch, umyvadel, splachovačů, vestavěných skříní a výměny drobných součástí těchto předmětů,

**VI.7.6.** malování včetně oprav omítek vnitřních stěn objektů, tapetování a čištění podlah včetně podlahových krytin, obkladů stěn, nátěry a provádění dezinfekce a deratizace.

**VI.8.** Ostatní opravy, nad rámec drobných oprav a běžné údržby tak, jak jsou vyspecifikovány v ustanovení čl. VI.7. Smlouvy, zajišťuje Nájemce, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak. V souvislosti s výše uvedeným je Podnájemce povinen oznámit Nájemci bez zbytečného odkladu potřebu oprav, které má Nájemci provést Pronajímatel., Pronajímatel se zavazuje vyjádřit se k nim nejpozději do 15 dnů od doručení tohoto oznámení.

**VI.9.** Podnájemce bere na vědomí, že opravy uvedené v čl. VI.8. Smlouvy je oprávněn provést na své vlastní náklady jen v případě, že se smluvní strany na jejich provedení Podnájemcem předem dohodnou s Pronajímatelem a současně se dohodnou na výši nákladů na jejich provedení. Po provedení opravy či oprav je Podnájemce oprávněn účtovat Pronajímateli, případně Nájemci, podle předchozí písemné dohody, účelně a přiměřeně vynaložené náklady na opravy, které provedl. V případě, že Podnájemce neprokáže předchozí souhlas s provedením opravy či oprav dle výše uvedeného ujednání, není Pronajímatel nebo Nájemce povinen hradit Podnájemci jím vynaložené náklady na jejich provedení. Dohodnuté úpravy, které jsou z hlediska účetnictví Podnájemce považovány za investiční akce si Podnájemce bude odepisovat ve svém vlastním účetnictví dle příslušných právních předpisů a Pronajímatel (Nájemce) současně prohlašuje, že si o hodnotu takto vynaložených investic ze strany Podnájemce, nezvýší hodnotu vlastní nemovitosti. K provedení oprav dle čl. VI.8. Smlouvy s nárokem vůči Nájemci na náhradu nákladů na jejich provedení je Podnájemce oprávněn rovněž v případě mimořádných události bezprostředně ohrožujících podnajatý majetek nebo zdraví osob, kdy Podnájemce přijme neprodleně taková opatření, kterými budou odstraněny vady či zamezeno, aby hrozily škody na majetku či zdraví osob.

**VI.10.** Podnájemce si zajišťuje na svůj náklad úklid v Nebytových prostorech. Podnájemce je povinen dodržovat předpisy na ochranu životního prostředí a svou činností neznečišťovat okolí Nebytových prostor či Budovy.

**VI.11.** Podnájemce je povinen na svůj náklad odstranit veškeré závady a škody vzniklé porušením povinností, včetně škod a závad způsobených porušením povinností osobami vstupujícími do Nebytových prostor či Budovy v souvislosti s jeho činností.

**VI.12.** Podnájemce je povinen na svůj náklad a odpovědnost zajišťovat plnění všech povinností stanovených právními předpisy či rozhodnutími příslušných státních orgánů ve vztahu k těm činnostem, které bude Podnájemce v souladu s účelem vymezeným Smlouvou v Nebytových prostorech vykonávat.

**VI.13.** Podnájemce je povinen zabezpečit plnění povinností vyplývajících pro něho ze zákona č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů, z předpisů vydaných na jeho základě a z předpisů upravujících povinnosti na úseku požární ochrany, platných u Nájemce, resp. u Pronajímatele, jako nedílnou součást své podnikatelské činnosti.

**VI.14.** Podnájemce neprodleně informuje Nájemce, resp. Pronajímatele o vzniku požáru, havárie nebo jiné mimořádné události v Nebytových prostorech, a rovněž neodkladně odstraňuje zjištěné nedostatky.

**VI.15.** Podnájemce je při vzniku krizových situací v důsledku živelných událostí, havárií plynových zařízení nebo jiných technických zařízení povinen respektovat signály CO, dbát pokynů a rozhodnutí havarijní komise Nájemce, resp. Pronajímatele a na požádání s ní účinně spolupracovat, spolupracovat s hlavním dispečinkem Nájemce, resp. Pronajímatele, a řídit se jeho pokyny, respektovat pokyny hasičského záchranného sboru, krizových štábů a příslušníků zdravotní služby, a rovněž uposlechnout signály a výzvy sdělované Nájemcem, resp. Pronajímatelem prostřednictvím závodního rozhlasu Nájemce, resp. Pronajímatele, případně jinými sdělovacími prostředky.

**VII.**

**Závěrečná ustanovení**

**VII.1.** Práva a povinnost smluvních stran Smlouvou neupravená se řídí ustanoveními zákona

č. 89/2012 Sb., občanský zákoník a právními předpisy na ně navazujícími.

**VII.2.** Změna Smlouvy je možná písemnými dodatky, které se pořadově číslují a které musí být podepsány oprávněnými zástupci obou smluvních stran.

**VII.3.** Smlouva se vyhotovuje ve třech stejnopisech, každý s platností originálu, z nichž jeden obdrží Podnájemce, jeden Nájemce a jeden Pronajímatel.

**VII.4.** Tato smlouva nahrazuje Podnájemní smlouvu ze dne 1.9.2008 včetně všech jejich dodatků.

**VII.5.** Smluvní strany výslovně souhlasí s uveřejněním této smlouvy v jejím plném rozsahu včetně příloh a dodatků v Registru smluv Ministerstva vnitra ČR.

Plněním povinnosti uveřejnit tuto smlouvu podle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv, je pověřen Podnájemce.

**VII.6.** Obě shora jmenované smluvní strany prohlašují, že smlouva byla sepsána podle jejich vážné a svobodné vůle, což stvrzují vlastnoručními podpisy.

**VII.7.** Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem uveřejnění v Registru smluv.

**V Třinci dne 28.12.2016**

**Za Nájemce: Za Podnájemce:**

**KOVO Třinec s.r.o. Česká průmyslová zdravotní pojišťovna**

**………………………………… ……………………………………….**

**JUDr. Henryk Kopec JUDr. Petr Vaněk, Ph.D.**

**jednatel generální ředitel**