

Smlouva o podnájmu prostoru sloužícího podnikání,

kteřou níže uvedeného dne, měsíce a roku
podle § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále NOZ)
(dále jen „smlouva“), uzavřely

smluvní strany:

MARSERVIS s.r.o.

se sídlem Vančurova 341, 357 35 Chodov
zastoupená Václavem Rumlenou, jednatelem
IČO: 46886061, DIČ: CZ46886061
ID DS: 7zrkbvj
bankovní spojení: [REDAKCE]
č. účtu: [REDAKCE]
(dále jen: „Nájemce“) na straně jedné

a

Všeobecná zdravotní pojišťovna České republiky

se sídlem: Orlická 2020/4, 130 00 Praha 3
zastoupená [REDAKCE], ředitelkou Regionální pobočky Plzeň, pobočky pro
Jihočeský, Karlovarský a Plzeňský kraj, VZP ČR
IČO: 41197518; DIČ: CZ 41197518
ID DS: i48ae3q
bankovní spojení: [REDAKCE]
č. účtu: [REDAKCE]
(dále jen: „Podnájemce“) na straně druhé

Článek I

Předmět podnájmu

1. Obchodní korporace GALENIA ML s.r.o. IČO: 29091144, se sídlem Mariánské Lázně, Úšovice, Tepelská 137/3 (dále jen: „Pronajímatel“), je vlastníkem domu č. p. 867, situované na stavební parcele č. 1207 a č. 3267, v obci Mariánské Lázně – Úšovice, ulici Tepelská, zapsaného na listu vlastnictví č. 5246 u Katastrálního úřadu pro Karlovarský kraj, Katastrálního pracoviště Cheb (dále také jako „budova“).
2. Pronajímatel jako vlastník uvedené nemovité věci uzavřel dne 21. 6. 2011 s Nájemcem smlouvu o nájmu celého objektu s tím, že Nájemce je oprávněn tuto nemovitou věc případně její část dále pronajímat. Nájemní smlouva a souhlas pronajímatele tvoří přílohu č. 1 této smlouvy.
3. Nájemce přenechává na základě této smlouvy Podnájemci k užívání prostor č. 516 ve výše uvedené budově o celkové podlahové ploše 40,00 m². Tento prostor je umístěn v pátém nadzemním podlaží výše uvedené budovy a je včetně přístupu přesně vyznačen na dispozičním plánu, který je přílohou č. 2 této smlouvy a je její nedílnou součástí (dále jen „předmět podnájmu“).
4. Podnájemce prohlašuje, že se seznámil se stavem předmětu podnájmu a že jej shledal ke

dni uzavření této smlouvy způsobilý ke smluvenému účelu podnájmu dle následujícího článku II. této smlouvy. Podnájemce je oprávněn užívat i společné prostory budovy v rozsahu nezbytném pro řádný chod touto smlouvou pronajatého prostoru.

5. Nájemce prohlašuje, že budova, v níž se nachází předmět podnájmu, je řádně pojištěna a je pravidelně hrazeno odpovídající pojistné.

Článek II

Účel podnájmu

1. Podnájemce bude předmět podnájmu užívat jako kancelář pro svou podnikatelskou činnost.
2. Předmětem podnikání Podnájemce je výkon veřejného pojištění a s ním související administrativní činnosti.

Článek III

Doba podnájmu a ukončení podnájmu

1. Podnájem je sjednán na dobu neurčitou, s účinností od 1. 9. 2021.
2. Podnájem lze ukončit písemnou dohodou stran nebo písemnou výpovědí s šestiměsíční výpovědní dobou. V případě vážných důvodů uvedených v odstavcích 3 a 4 tohoto článku lze podnájem ukončit výpovědí s tříměsíční výpovědní dobou, v takovém případě musí být důvod výpovědi ve výpovědi uveden (pod sankcí neplatnosti). Trvá-li podnájem po dobu delší než pět let a vzhledem k okolnostem smluvní strana nemohla předpokládat, že druhá smluvní strana nájem vypoví, je výpovědní doba vždy šestiměsíční. Do této doby se započítává i doba podnájmu dle Smlouvy o podnájmu nebytových prostor uzavřená mezi smluvními stranami dne 17.8.2011 (dále jen „původní smlouva“).
3. Nájemce má právo vypovědět tuto smlouvu s tříměsíční výpovědní dobou:
 - 3.1 má-li být budova, v níž se předmět podnájmu nachází, odstraněna, anebo přestavována tak, že to brání dalšímu užívání prostoru, a Nájemce to při uzavření smlouvy nemusel ani nemohl předvídat,
 - 3.2 porušuje-li Podnájemce hrubě své povinnosti vůči Nájemci, zejména tím, že přestože jej Nájemce vyzval k nápravě:
 - 3.2.1 chová se Podnájemce v rozporu s ustanovením § 2305 NOZ, nebo
 - 3.2.2 je podoba delší než tři měsíce v prodlení s placením nájemného nebo služeb spojených s užíváním prostoru sloužícího podnikání, nebo
 - 3.2.3 Podnájemce užívá předmět podnájmu v rozporu s touto smlouvou, nebo
 - 3.2.4 Podnájemce neprovádí řádně údržbu pronajatého prostoru sjednanou v této smlouvě, nebo
 - 3.2.5 Podnájemce nebo osoby, které s ním užívají předmět podnájmu, hrubě porušují klid nebo pořádek v předmětu podnájmu anebo v navazujících prostorách domu, nebo
4. Podnájemce může písemně vypovědět tuto smlouvu s tříměsíční výpovědní dobou, jestliže:
 - 4.1 ztratí způsobilost k činnosti, k jejímuž výkonu je prostor sloužící podnikání určen, nebo
 - 4.2 předmět podnájmu přestane být z objektivních důvodů způsobilý k výkonu činnosti,



ke které je určený, a Nájemce nezajistí Podnájemci odpovídající náhradní prostor, nebo

4.3 Nájemce hrubě porušuje své povinnosti vůči Podnájemci.

5. Výpovědní doba běží od prvního dne kalendářního měsíce následujícího poté, co písemná výpověď došla druhé straně.

Článek IV

Nájemné a úhrada za služby spojené s podnájemem

1. Nájemné se sjednává dohodou a činí 2 850,00 Kč (slovy: dva tisíce osm set padesát korun českých) za 1 m² pronajaté plochy, to jest celkem 114 000,00 Kč (slovy: jedno sto čtrnáct tisíc korun českých) za rok. Ke sjednanému nájemnému nebude Podnájemci účtována daň z přidané hodnoty. Strany se dohodly, že nájemné bude hrazeno měsíčně, vždy platbou ve výši jedné dvanáctiny ročního nájemného, to jest 9 500,00 Kč (slovy: devět tisíc pět set korun českých).
2. Služby spojené s užíváním předmětu podnájmu zajišťuje Nájemce a Podnájemci náklady na tyto služby vyúčtuje dle podmínek stanovených v odst. 3 a 4. tohoto článku.
3. Spotřeba tepla, vody, stočného a elektrické energie, spotřebovaných v předmětu podnájmu bude stanovena měsíčně dle skutečně naměřené spotřeby a písemně vyúčtována Nájemcem.
4. Výše úhrady za ostatní služby, vztahující se ke společným prostorám a které spočívají v dodávce tepla, studené vody a elektrické energie bude stanovena Nájemcem měsíčně, a to podílem na skutečných nákladech, který činí 2,9 %.
5. Nájemce je na vyžádání povinen předložit Podnájemci originální doklady o vyúčtování služeb, dokazující oprávněnost účtovaných nákladů.
6. Nájemné a služby dle tohoto Článku budou Podnájemcem hrazeny měsíčně.
7. Nájemné bude hrazeno na účet Nájemce uvedený v záhlaví této smlouvy, a to vždy nejpozději do 15. dne kalendářního měsíce, přičemž za den úhrady je považován den, kdy je příslušná částka připsána na účet Nájemce.
8. Úhrada za služby spojené s podnájemem dle tohoto Článku bude prováděna na základě daňového dokladu – faktury, vystavené Nájemcem v souladu se zákonem č. 235/2004 Sb. o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů, a další náležitosti podle zákona č. 563/1991 Sb. o účetnictví a § 435 občanského zákoníku.
9. Lhůta splatnosti faktury za služby činí 30 dnů od data doručení na emailovou adresu
[REDACTED]

Článek V

Práva a povinnosti smluvních stran

1. Podnájemce je povinen:

- 1.1. užívat předmět podnájmu v souladu s ustanoveními této smlouvy a v záležitostech touto smlouvou neupravených v souladu s obecně platnými právními předpisy,
- 1.2. v pronajatých prostorách udržovat obvyklá bezpečnostní a protipožární opatření a dodržovat obecně závazné předpisy na úseku bezpečnosti a požární ochrany vztahující se ke způsobu užívání předmětu podnájmu, dále předpisy hygienické a další,

- 1.3. udržovat převzatý předmět podnájmu ve stavu způsobilém k užívání po celou dobu platnosti této smlouvy a provádět vlastním nákladem jeho běžnou údržbu a opravy do limitu stanoveného v odst. 1.4.,
- 1.4. hradit náklady spojené s obvyklým udržováním a opravami (výměny žárovek, umývání oken, čištění podlahové krytiny) maximálně do částky 3.000,- Kč,
- 1.5. umožnit Nájemci za přítomnosti Podnájemce v nezbytně nutném rozsahu vstup do prostor předmětu podnájmu za účelem zjištění jeho stavu a jeho užívání v souladu s touto smlouvou, a to po předchozí výzvě Nájemce
- 1.6. jakékoliv stavební a stavebnětechnické úpravy provádět jen po předchozím písemném souhlasu Nájemce,
- 1.7. oznámit Nájemci bez zbytečného odkladu všechny závady, které podstatně brání řádnému užívání předmětu podnájmu,
- 1.8. v den skončení sjednaného užívání předat Nájemci předmět podnájmu vyklizený a v řádném stavu, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání. O stavu předání a převzetí předmětu podnájmu bude smluvními stranami sepsán předávací protokol.

2. Nájemce je povinen:

- 2.1. budovu udržovat vlastním nákladem ve stavu způsobilém, tak by mohl být předmět podnájmu řádně využíván ke smluvenému užívání,
- 2.2. v případě stavebně technických úprav Podnájemcem se Nájemce zavazuje spolu se svým souhlasem předložit Podnájemci i souhlas Pronajímatele,
- 2.3. v dostatečném časovém předstihu (minimálně 14 kalendářních dnů) informovat Podnájemce o všech plánovaných opravách nebytových prostor, případně budovy, v níž jsou tyto nebytové prostory umístěny, jejichž provádění může mít vliv na nerušené užívání předmětu podnájmu,
- 2.4. odstranit na základě oznámení Podnájemce neprodleně závady, které podstatným způsobem brání v řádném užívání prostoru tvořícího předmět podnájmu,
- 2.5. zdržet se všech činností, které by bránily Podnájemci řádně užívat předmět podnájmu v souladu s touto smlouvou,
- 2.6. zabezpečovat řádné plnění služeb spojených s podnájemem předmětu podnájmu,
3. Nájemce prohlašuje, že i nadále trvá jeho souhlas s umístěním loga a informačních tabulí Podnájemce v a na budově, v rozsahu původní smlouvy. Nájemce dále prohlašuje, že nadále trvá i souhlas udělený i Pronajímatelem.
4. Nájemce prohlašuje, že souhlas udělený jím a Pronajímatelem k instalaci vlastní technologie IT a bezpečnostních zařízení udělený v rámci původní smlouvy i nadále trvá.

Článek VI

Zvláštní ujednání

1. Smluvní strany shodně konstatují, že tato smlouva přímo časově navazuje na původní smlouvu. Smluvní strany se proto dohodly, že mezi nimi nedojde k protokolárnímu předání a převzetí předmětu podnájmu, neboť jej Podnájemce fakticky kontinuálně užívá dále.
2. Nájemce je povinen dodržovat právní předpisy na úseku požární ochrany, hygieny,

bezpečnosti práce a při provozu speciálních zařízení.

3. Požární ochrana:

3.1. Smluvní strany shodně prohlašují, že Podnájemce byl za trvání původní smlouvy Nájemcem seznámen se začleněním provozovaných činností (objektu) podle míry požárního nebezpečí (§ 4 zákona č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů) vyplývající z charakteristiky objektu, ve kterém se nachází předmětné prostory sloužící podnikání, s požárně nebezpečnými místy, s umístěním a obsahem požárních poplachových směrnic, ohlašovny požáru, přenosných hasicích přístrojů, hydrantů požárního vodovodu, popř. dalšími zařízeními či skutečnostmi, majícími vliv na zabezpečení požární ochrany.

3.2. V případě začlenění předmětu nájmu podle míry požárního nebezpečí do kategorie se zvýšeným požárním nebezpečím, umožní nahlížení do požární dokumentace zpracované Nájemcem k dalšímu zpracování požární dokumentace Podnájemcem.

4. Bezpečnost technických zařízení:

Nájemce zajišťuje pravidelné revize a ostatní úkony na technických zařízeních v budově a na vyžádání předloží Podnájemci k nahlédnutí platné zprávy o kontrolách, zkouškách a revizích (např. pevné rozvody elektřiny, hromosvody, plynová zařízení apod.) Tato povinnost se nevztahuje na kontroly a revize elektrického zařízení, náradí a elektrických spotřebičů, které jsou majetkem Podnájemce s tím, že tuto povinnost má Podnájemce.

5. Podnájemce se zavazuje v rozsahu souvisejícím s užíváním předmětu podnájmu a zařízení, jež v něm umístil, plnit povinnosti uložené Nájemci jako vlastníkovu nemovitosti na základě právních předpisů na úseku požární ochrany, hygieny, bezpečnosti práce a při provozu speciálních zařízení.

6. Bezpečnost a ochrana zdraví při práci:

6.1 Pravidla pro organizaci bezpečnosti a zdraví při práci jsou upravena zejména zákonem č. 262/2006 Sb., Zákoník práce (dále jen „ZP“) a zákonem č. 309/2006 Sb., - zákon, kterým se upravují další požadavky bezpečnosti a ochrany zdraví při práci v pracovněprávních vztazích a o zajištění bezpečnosti a ochrany zdraví při činnosti nebo poskytování služeb mimo pracovněprávní vztahy.

6.2 Smluvní strany jsou povinny se vzájemně písemně informovat o rizicích, která se týkají výkonu práce a o přijatých opatřeních k ochraně před jejich působením. Informace budou předávány neprodleně po zjištění a vyhodnocení rizik.

6.3 Smluvní strany se dohodly, že osobou pověřenou ke koordinaci provádění opatření k ochraně bezpečnosti a zdraví zaměstnanců v souladu s § 101 odst. (3) ZP pro společné pracoviště v objektu uvedeném v Článku I odst. 1. této Smlouvy je Nájemce, který koordinuje provádění opatření k ochraně bezpečnosti a zdraví zaměstnanců a postupy k jejich zajištění.

7. Smluvní strany se dohodly, že na důvěrné informace (tj. všechny informace týkající se činnosti, postupu, strategických plánů a záměrů, know-how Podnájemce) a osobní údaje zpracovávané Podnájemcem a další informace vztahující se k činnosti Podnájemce, o nichž se Nájemce z jakéhokoliv důvodu dozví, se vztahuje povinnost mlčenlivosti a ochrany těchto informací. Povinnost mlčenlivosti a ochrany podle této smlouvy se vztahuje na Nájemce i na všechny třetí osoby, které Nájemce přizve k jednání, nebo které se s

- důvěrnými informacemi, osobními údaji a dalšími informacemi jinak seznámí. Závazky týkající se povinnosti mlčenlivosti trvají i po skončení smluvního vztahu.
8. V případě porušení povinnosti mlčenlivosti nebo ochrany takových informací dle tohoto článku je Nájemce povinen uhradit podnájemci smluvní pokutu ve výši 50.000, - Kč za každý jednotlivý případ porušení. Smluvní pokuta je splatná do 15 dní od doručení písemné výzvy Nájemci k úhradě. Zaplacením smluvní pokuty není dotčeno právo na náhradu škody v plné výši, přičemž za škodu se považuje i ušlý zisk včetně přiměřeného zadostiučinění pro případ poškození dobrého jména Podnájemce.
 9. Důvěrnými informacemi nejsou nebo přestávají být:
 - a) informace, které byly v době, kdy byly smluvní straně poskytnuty, veřejně známé,
 - 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 známé před jejich poskytnutím,
 - d) informace, které je smluvní strana povinna sdělit oprávněným osobám na základě obecně závazných právních předpisů.
 10. Nájemce umožní Podnájemci, aby v prostorách podnájmu umístil vlastní dokumentaci k zabezpečení požadavků BOZP a PO.
 11. Nájemce předloží kolaudační rozhodnutí, kolaudační souhlas nebo jinou dokumentaci, ze které bude zřejmé, že pronajímané prostory jsou způsobilé k účelu Podnájemce.
 12. Nájemce umožní pořízení kopií nebo nahlédnutí do provozní dokumentace z předmětu podnájmu.
 13. V případě ukončení podnájemní smlouvy budou vynaložené náklady na případné technické zhodnocení hrazené z prostředků Podnájemce vypořádány tak, že Nájemce hradí Podnájemci zůstatkovou hodnotu realizovaného technického zhodnocení objektu. Zůstatková hodnota technického zhodnocení bude stanovena znaleckým posudkem. Nezávislý znalec bude vybrán a schválen oběma smluvními stranami, a to ze seznamu soudních znalců z oboru stavebnictví.
 14. Náklady na vypracování znaleckého posudku budou rozděleny mezi Nájemce a Podnájemce budovy Pronajímatele realizované na náklady Podnájemce. Zároveň platí, že Nájemcem a Pronajímatelem schválené práce nebo zásahy ke zlepšení, které Podnájemce provedl za trvání této smlouvy i původní smlouvy, 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 nájmu odepisovat.
 15. Nájemce prohlašuje, že jeho souhlas a souhlas Pronajímatele udělený Podnájemci ve vztahu k odepisování v rámci původní smlouvy stále trvá.

Článek VII

Ujednání o doručování písemností, kontakty smluvních stran

1. Strany se dohodly, že pro doručování veškerých písemných zásilek souvisejících s nájemním vztahem dle této smlouvy platí následující ujednání.
2. Strany konstatují, že nevyplývá-li z textu smlouvy výslovně jinak, budou si mezi sebou písemné dokumenty doručovat primárně prostřednictvím datových schránek (dále jen

- „DS“), po dohodě smluvních stran je pak dále možné doručovat písemnosti osobně či doporučenou poštovní zásilkou. Strany se pro tento případ zavazují zajistit pravidelné přebírání pošty na svých doručovacích adresách.
3. Strany si budou doručovat písemnosti do DS či na adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy, pokud si písemně prokazatelným způsobem neoznámí ID DS či doručovací adresu jinou. Taková změna je účinná až okamžikem prokazatelného doručení písemného oznámení příslušné strany o změně ID DS či doručovací adresy do původní DS či na původní doručovací adresu, pokud v něm není stanoveno datum pozdější.
 4. Jakékoliv sdělení či jiný dokument bude považován za doručení
 - a) doručením do DS druhé smluvní strany v souladu se zák. č. 300/2008 Sb., o elektronických úkonech a autorizované konverzi dokumentů, ve znění pozdějších předpisů
 - b) pokud je doručováno osobně v okamžiku doručení, a to i když druhá strana odmítne sdělení či jiný dokument převzít
 - c) pokud je doručováno doporučenou poštou, tři pracovní dny poté, co bylo poštovním úřadem vystaveno potvrzení o odeslání,
 5. Strany určují následující kontaktní osoby pro účely běžné komunikace:
 - 5.1. na straně Podnájemce:

Jméno, příjmení: [REDACTED]
GSM: [REDACTED]
E-mail: [REDACTED]
 - 5.2. na straně Nájemce:

Jméno, příjmení: [REDACTED]
GSM: [REDACTED]
E-mail: [REDACTED]

Článek VIII

Uveřejnění Smlouvy

1. Smluvní strany jsou si plně vědomy zákonné povinnosti uveřejnit dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv) tuto Smlouvu včetně všech případných dohod, kterými se tato Smlouva doplňuje, mění, nahrazuje nebo ruší, a to prostřednictvím registru smluv. Uveřejněním Smlouvy dle tohoto odstavce se rozumí vložení elektronického obrazu textového obsahu Smlouvy v otevřeném a strojově čitelném formátu a rovněž metadat podle § 5 odst. 5 zákona o registru smluv do registru smluv.
2. Smluvní strany se dohodly, že tuto Smlouvu zašle správci registru smluv k uveřejnění prostřednictvím registru smluv Podnájemce. Notifikace o uveřejnění smlouvy bude zaslána Nájemci na e-mail pověřené osoby nájemce uvedený v odst. 6.2 čl. IX této Smlouvy. Nájemce je povinen zkontrolovat, že tato Smlouva včetně všech příloh a metadat byla řádně v registru smluv uveřejněna. V případě, že nájemce zjistí jakékoli nepřesnosti či nedostatky, je povinen neprodleně o nich písemně informovat Podnájemce. Postup

uvedený v tomto odstavci se smluvní strany zavazují dodržovat i v případě uzavření jakýchkoli dalších dohod, kterými se tato Smlouva bude případně doplňovat, měnit, nahrazovat.

Článek IX

Závěrečná ujednání

1. 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.
2. Tuto smlouvu lze měnit a doplňovat pouze písemnými, vzestupně číslovanými, dodatky podepsanými oprávněnými zástupci obou stran, není – li ve smlouvě uvedeno jinak a s výjimkou uplatnění změny kontaktních osob dle článku VII. odst. 5., kde postačí e-mailové oznámení jedné ze smluvních stran.
3. Práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy přecházejí i na případné právní nástupce stran.
4. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami.
5. Tato smlouva je vyhotovena ve třech stejnopisech, z nichž má každý po podpisu platnost originálu. Nájemce obdrží jeden stejnopis a Podnájemce obdrží dva stejnopisy. Její nedílnou součástí jsou následující přílohy:
Příloha č. 1: Nájemní smlouva a souhlas pronajímatele
Příloha č. 2: Dispoziční plán
6. Strany si tuto smlouvu přečetly a s jejím obsahem souhlasí, což stvrzují svými podpisy.

V Chodově dne:

V Plzni dne:

Nájemce:

Podnájemce:

MARSERVIS s.r.o.

**Všeobecná zdravotní pojišťovna
České republiky**

Václav Rumlena
jednatel

ředitelka Regionální pobočky Plzeň,
pobočky pro Jihočeský, Karlovarský
a Plzeňský kraj, VZP ČR