

NÁJEMNÍ SMLOUVA

1. Všeobecná zdravotní pojišťovna České republiky

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

kterou zastupuje [REDAKCE], ředitel

k podpisu této smlouvy je pověřen [REDAKCE], ekonomický náměstek VZP ČR
IČO: 411 97 518

Doručovací adresa: VZP ČR Regionální pobočka Ostrava, Masarykovo náměstí 24/13,
702 00 Ostrava

bankovní spojení: [REDAKCE]

číslo účtu: [REDAKCE]

(dále jen „**Nájemce**“) na straně jedné

a

2. Česká republika – Generální finanční ředitelství

se sídlem: Lazarská 15/7, Praha 1 – Nové Město, PSČ: 117 22

kterou zastupuje: Mgr. Ing. Radana Nedvědová, ředitelka Sekce ekonomiky

IČO: 72080043

DIČ: CZ72080043

Doručovací adresa: Finanční úřad pro Moravskoslezský kraj, Územní pracoviště ve
Frýdku – Místku, Na Pořičí 3208, 738 01 Frýdek - Místek

bankovní spojení: [REDAKCE]

č. účtu: [REDAKCE]

(dále jen: „**Pronajímatel**“) na straně druhé

(dále také společně jako „**Strany**“)

uzavírají dle ustanovení § 2201 a násl. a § 2302 - § 2315 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „občanský zákoník“) a zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o majetku ČR“)

tuto nájemní smlouvu

(dále jen „smlouva“)

I.

Úvodní ustanovení

1. Česká republika je vlastníkem a Generální finanční ředitelství je příslušné hospodařit s pozemkem parc. č. 3227/25, jehož součástí je stavba č. p. 3208, stavba občanské vybavenosti, zapsaná na listu vlastnictví č. 3347, vedeném u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrálním pracovištěm Frýdek-Místek, pro katastrální území 634956 Frýdek, obec 598003 Frýdek-Místek (dále jen „budova“).

2. Součástí budovy Pronajímatele jsou nebytové prostory, které Pronajímatel dočasně nepotřebuje k plnění funkcí státu nebo jiných úkolů v rámci své působnosti a které je oprávněn přenechat do užívání Nájemci v souladu s § 27 zákona o majetku ČR.

II. Předmět nájmu

1. Pronajímatel se touto smlouvou zavazuje přenechat Nájemci do užívání nebytové prostory umístěné v 1. nadzemním podlaží, 5. nadzemním podlaží a 1. podzemním podlaží budovy, blíže specifikované v Příloze č. 1 této smlouvy (dále také „pronajaté prostory“ či „předmět nájmu“).
2. Spolu s užíváním předmětu nájmu je nájemce oprávněn nevýlučně užívat i společné prostory budovy Pronajímatele dle specifikace uvedené v Příloze č. 1 této smlouvy, a to pouze v rozsahu nezbytném pro jeho řádné a dohodnuté užívání podle této smlouvy a pouze takovým způsobem, který nebude rušit Pronajímatele v jeho užívání. Společné prostory jsou blíže specifikovány v příloze č. 1.
3. Celková výměra pronajatých prostor činí 451,95 m².
4. Nájemce je oprávněn předmět nájmu nerušeně užívat v celém jeho rozsahu, po dobu a za podmínek uvedených v této smlouvě. Za užívání předmětu nájmu bude Nájemce platit Pronajímateli nájemné uvedené v čl. IV. této smlouvy.

III. Účel nájmu

1. Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu za účelem provádění veřejného zdravotního pojištění včetně činnosti dceřiné společnosti Pojišťovny VZP, a.s., IČ 27116913. Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu zejména jako kancelářské prostory, popřípadě i jako veškeré další prostory, jejichž užívání bude v souvislosti s účelem nájmu podle tohoto článku nezbytné.
2. Předmět nájmu jsou ve stejném rozsahu jako Nájemce oprávněni užívat jeho zaměstnanci, dodavatelé, odběratelé nebo jiní obchodní partneři Nájemce, popřípadě osoby navštěvující Nájemce, nebo osoby, kterým Nájemce poskytl předmět nájmu do podnájmu v souladu s touto smlouvou.
3. Nájemce bere na vědomí a prohlašuje, že byl Pronajímatelem informován o tom, že části budovy, které nejsou předmětem nájmu dle této smlouvy, mohou být užívány jinými nájemci Pronajímatele.

IV. Nájemné

1. Nájemné za pronajaté prostory se sjednává dohodou Stran v souladu s § 27 odst. 3 zákona o majetku ČR ve výši **635 034,34 Kč** (slovy: šest set třicet pět tisíc třicet čtyři korun českých a třicet čtyři haléřů) **za rok**, tj. **52 919,53 Kč** (slovy: padesát dva tisíc devět set devatenáct korun českých a padesát tři haléřů) **za měsíc**.
2. Nájemné je v souladu s ustanovením § 56a zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů, považováno za plnění osvobozené od daně.

3. Nájemné nezahrnuje náklady na služby související s užíváním předmětu nájmu. Tyto služby jsou specifikovány v článku V. této Smlouvy a budou Nájemci přeúčtovány podle poměru pronajatých prostor.
4. Nájemné bude Nájemce platit měsíčně zpětně, a to vždy na základě daňového dokladu - faktury vystaveného Pronajímatelem a doručeného Nájemci nejpozději do 15. dne kalendářního měsíce, za který je nájemné hrazeno.
5. Tato smlouva se uzavírá se zpětnou účinností v souladu s čl. X odst. 1 této smlouvy. Doplatek nájemného a nákladů za služby související s užíváním předmětu nájmu za období od účinnosti smlouvy do data podpisu smlouvy bude Nájemcem uhrazeno jednorázově zpětně na základě daňového dokladu – faktury vystaveného Pronajímatelem a doručeného nájemci do 30 ti dnů od podpisu této smlouvy.
6. Splatnost daňového dokladu – faktury činí 30 dnů ode dne jeho doručení na adresu Nájemce uvedenou v záhlaví této smlouvy. Nájemné zaplatí Nájemce vždy převodem na účet Pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy (dále jen "Účet Pronajímatele"). Za okamžik zaplacení nájemného se považuje den, kdy bude částka ve výši sjednaného Nájemného a bez jakýchkoliv srážek připsána na Účet Pronajímatele.
7. Strany se dohodly na valorizaci nájemného zohledňující meziroční míru inflace. Pronajímatel je oprávněn počínaje rokem 2018 zvýšit nájemné pouze ve výši odpovídající % roční míře inflace publikované Českým statistickým úřadem (klasifikace CZ-CPA, kód 682 - pronájem a správa vlastních nebo pronajatých nemovitostí) za předchozí kalendářní rok s tím, že základem pro výpočet bude výše nájemného ke dni podpisu této smlouvy, nebo ke dni posledního zvýšení nájemného v souladu s ustanoveními této smlouvy. O úpravě nájemného je Pronajímatel povinen písemně informovat nejpozději do 31. 1. příslušného kalendářního roku. Nájemce se zavazuje toto zvýšení nájemného akceptovat. Pokud Nájemce neobdrží písemné oznámení, zůstává výše nájemného ve stejné výši jako v předchozím roce.

V.

Služby související s nájmem

1. Pronajímatel se zavazuje zajišťovat pro Nájemce poskytování služeb spojených s užíváním předmětu nájmu, a to dodávky vody, elektrické energie, tepla, odvoz odpadu, servis výtahu, úklidové práce, fyzická ostraha objektu, EZS vč. napojení objektu na pult centrální ochrany (dále jen „služby“).
2. Strany si sjednaly, že služby budou Pronajímatelem Nájemci rozúčtovány na základě podílu podlahových ploch předmětu nájmu na celkové ploše podlahových ploch budovy.
3. Náklady na dodávku elektrické energie, tepla, odvoz odpadu a úklidové práce budou Nájemcem hrazeny měsíčně zpětně na základě daňových dokladů – faktur vystavených Pronajímatelem a doručených Nájemci nejpozději do konce následujícího kalendářního měsíce.
4. Náklady na dodávku vody, servis výtahu, fyzickou ostrahu objektu a EZS včetně napojení na pult centralizované ochrany budou Nájemcem hrazeny čtvrtletně zpětně na základě daňových dokladů – faktur vystavených Pronajímatelem a doručených Nájemci nejpozději do konce prvního kalendářního měsíce následujícího čtvrtletí.
5. Splatností daňových dokladů – faktur činí 30 dnů ode dne jejich doručení na adresu Nájemce uvedenou v záhlaví smlouvy. Platby budou provedeny vždy převodem na Účet

Pronajímatele. Za okamžik zaplacení úhrad za služby se považuje připsání částky na Účet Pronajímatele.

VI. Práva a povinnosti Stran

1. Nájemce je oprávněn užívat Předmět nájmu v souladu s účelem nájmu a způsobem stanoveným touto smlouvou.
2. Nájemce je oprávněn provádět změny předmětu nájmu, zejména stavební úpravy, opravy, apod. jen s předchozím souhlasem Pronajímatele učiněným v písemné formě.
3. V případě ukončení této smlouvy hradí Pronajímatel Nájemci 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 Pronajímatele realizované na náklady Nájemce. Zároveň platí, že Pronajímatelem schválené práce nebo zásahy ke zlepšení, které nájemce 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 Nájemce je oprávněn si náklady na tyto práce během doby trvání nájmu odepisovat, pokud se strany nedohodnou jinak.
4. V případě, že Nájemce v rámci prováděných oprav a/nebo stavebních úprav způsobí Pronajímateli či kterékoli třetí osobě škodu, je Nájemce povinen takto vzniklou škodu Pronajímateli či třetí osobě uhradit, pokud se však tyto osoby nedohodnou s Nájemcem na náhradě škody uvedením v předešlý stav či jinak.
5. Provede-li Nájemce změny pronajatých prostor bez písemného souhlasu Pronajímatele, je povinen po zániku práva užívání předmětu nájmu uvést tyto prostory do původního stavu, tj. provedené změny odstranit.
6. Nájemce je povinen řádně a včas hradit nájemné a úhrady za služby za užívání předmětu nájmu, a to ve výši a způsobem stanovenými touto smlouvou.
7. Nájemce je povinen pečovat o předmět nájmu tak, aby na něm nevznikla škoda.
8. Pronajímatel zajišťuje v zimním období odstranění sněhu.
9. Nájemce je povinen oznámit bez zbytečného odkladu Pronajímateli veškeré závady bránící řádnému užívání předmětu nájmu a s tím související potřebu opravy, jinak Nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním této jeho povinnosti vznikla. Neprovede-li Pronajímatel nezbytnou opravu bez zbytečného odkladu a Nájemce bude nucen v důsledku takových vad užívat předmět nájmu pouze omezeně, má Nájemce nárok na přiměřenou slevu z nájemného.
10. Nájemce se zavazuje k tomu, že nebude jakkoli bránit nebo jakýmkoli způsobem omezovat Pronajímateli i ostatním nájemcům budovy, jejich zaměstnancům, obchodním partnerům, klientům, apod. přístup k prostorám přenechaných Pronajímatelem ostatním nájemcům do užívání.
11. Pronajímatel je povinen udržovat předmět nájmu ve stavu způsobilém ke smluvenému užívání. Pronajímatel je dále povinen udržovat ve způsobilém stavu venkovní plochu před vstupem do budovy.
12. Pronajímatel je oprávněn vstoupit do pronajatých prostor za účelem provedení kontroly, zda je Nájemce užívá řádným způsobem a k účelu uvedenému v této smlouvě, a to na

základě předchozího písemného upozornění učiněného nejméně 5 pracovních dnů předem. V případě hrozícího nebezpečí vzniku škody může Pronajímatel kdykoli vstoupit do předmětu nájmu, aniž by o tom předem Nájemce uvědomil.

13. Nájemce se zavazuje provádět svým jménem a na své náklady běžnou údržbu a drobné opravy pronajatých prostor (s výjimkou společných), přičemž za drobnou opravu se považuje oprava s maximální výší nákladu 2 000,-Kč bez DPH za jednotlivou opravu.
14. Nájemce dále odpovídá za údržbu a opravu věcí vnesených do předmětu nájmu, včetně veškerých nákladů s tím spojených. Povinnost Nájemce provádět údržbu a opravy se vztahuje také na všechny změny, vestavby a montáže technických zařízení v předmětu nájmu sloužících výlučně Nájemci.
15. Ostatní údržbu předmětu nájmu a jeho nezbytné opravy, jakož i údržbu a revize zařízení nacházejících se v pronajatých prostorách je povinen provádět a hradit Pronajímatel. V rámci této povinnosti Pronajímatel zajišťuje a hradí náklady spojené s povinnými revizemi budovy, hromosvodů, komínů, protipožárních zařízení a hasicích přístrojů, elektroinstalací, výtahů, EPS, EZS, klimatizace a ostatní technologie v prostorách výměňkové stanice.
16. Pronajímatel je povinen umožnit Nájemci nerušené užívání předmětu nájmu ke sjednanému účelu včetně zajištění přístupu do prostor předmětu nájmu v pracovních dnech v době od 6:15 do 18:30 a ve dnech pracovního klidu dle předběžné dohody.
17. Pronajímatel souhlasí s umístěním loga VZP ČR, vymezení reklamních ploch a dalších ploch souvisejících s činností VZP ČR na fasádě objektu směrem do ulice, nad vstupem do objektu a ve vstupní hale objektu.

VII.

Trvání nájmu

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou, a to v délce trvání 8 let, ode dne její účinnosti.
2. O předání předmětu nájmu bude sepsán předávací protokol.
3. Smlouvu lze kdykoliv ukončit písemnou dohodou Stran.
4. Každá ze smluvních stran je oprávněna smlouvu vypovědět i bez udání důvodu. Výpovědní doba činí 6 měsíců.
5. Každá ze smluvních stran je oprávněna smlouvu vypovědět bez výpovědní doby, porušuje-li smluvní strana zvláště závažným způsobem své povinnosti vyplývající z nájemního vztahu, za což se považuje zejména:
 - a) prodlení Nájemce s úhradou nájemného či služeb spojených s užíváním předmětu nájmu po dobu delší než 30 kalendářních dnů,
 - b) pokud Nájemce přenechal předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele,
 - c) pokud Nájemce provedl změny předmětu nájmu bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele.
6. Pronajímatel je oprávněn vypovědět smlouvu bez výpovědní doby v případě, že přestanou být plněny podmínky podle § 27 odst. 1 zákona o majetku.

7. Pronajímatel je oprávněn dle § 2311 občanského zákoníku vypovědět smlouvu z důvodů uvedených v § 2288 odst. 1 občanského zákoníku s výpovědní dobou v délce 3 měsíců.
8. Výpověď musí být písemná, jinak je neplatná. Výpovědní doba počíná běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.
9. Ve výpovědi musí být uveden její důvod, jinak je neplatná. Toto ustanovení se nepoužije v případě výpovědi bez udání důvodu ve smyslu odstavce 4 tohoto článku.
10. Účinky výpovědi bez výpovědní doby nastávají dnem následujícím po doručení takové výpovědi druhé smluvní straně.
11. Nejpozději ke dni ukončení nájemního vztahu je Nájemce povinen předmět nájmu vyklidit a vyklizený předat Pronajímateli ve stavu, v jakém jej převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. O předání a převzetí vyklizeného předmětu nájmu sepíše smluvní strany zápis.
12. V případě ukončení nájemního vztahu výpovědí bez výpovědní doby je Nájemce povinen předat Pronajímateli předmět nájmu do 3 měsíců ode dne doručení takové výpovědi druhé smluvní straně.
13. Do dne vyklizení a předání předmětu nájmu Pronajímateli je Nájemce povinen uhradit Pronajímateli odpovídající část nájemného a nákladů za služby. Pro tyto úhrady se přiměřeně použijí ustanovení dle této smlouvy.
14. Pokud Nájemce nepředá Pronajímateli ke dni ukončení nájemního vztahu nebo ve lhůtě stanovené v tomto článku předmět nájmu vyklizený a v řádném stavu a je tedy v prodlení s jeho řádným předáním, vzniká Pronajímateli právo požadovat po Nájemci smluvní pokutu ve výši 1.000,- Kč za každý i započatý den prodlení.
15. Smluvní pokutu uhradí Nájemce na Účet Pronajímatele ve lhůtě splatnosti 30 kalendářních dnů od doručení jejího vyúčtování.
16. Ukončením smlouvy nejsou dotčena ustanovení týkající se nároků z odpovědnosti za škodu a nároků ze smluvních pokut, ani další ustanovení o právech a povinnostech, z jejichž povahy vyplývá, že mají trvat i po ukončení smlouvy.
17. Strany tímto výslovně vylučují možnost automatického prodloužení nájmu, pokud by užívání pokračovalo i po dni, kdy měl nájemní vztah skončit.
18. Strany tímto výslovně vylučují poskytnutí náhrady Pronajímatelem Nájemci za převzetí zákaznické základny vybudované Nájemcem dle § 2315 občanského zákoníku.
19. Strany se dohodly, že s odkazem na § 2311 občanského zákoníku vylučují povinnost Pronajímatele poučovat Nájemce o námitkách ve smyslu § 2286 odst. 2 občanského zákoníku.
20. Pronajímatel prohlašuje, že nemůže dojít k převodu nájmu dle této smlouvy v souvislosti s převodem podnikatelské činnosti Nájemce dle § 2307 občanského zákoníku, jelikož Pronajímatel nemůže dle § 27 odst. 6 zákona o majetku ČR Nájemci k takovému převodu nájmu udělit souhlas.

VIII. Podnájem

Nájemce je oprávněn dát předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu pouze s předchozím souhlasem Pronajímatele učiněným v písemné formě. Pronajímatel posoudí žádost Nájemce o přenechání předmětu nájmu do podnájmu vždy samostatně s ohledem na konkrétní případ.

IX. Uveřejnění smlouvy

1. Strany si jsou plně vědomy zákonné povinnosti Stran 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 prostřednictvím registru smluv.
2. Strany se dohodly, že tuto smlouvu zašle správci registru smluv k uveřejnění prostřednictvím registru smluv strana Pronajímatele. 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 Pronajímatele. Postup uvedený v tomto odstavci 2. tohoto článku se Strany zavazují dodržovat i v případě uzavření jakýchkoli dalších dohod, kterými se tato smlouva bude případně doplňovat, měnit, nahrazovat nebo rušit.

X. Ustanovení společná a závěrečná

1. Tato smlouva nabývá platnosti okamžikem jejího podpisu oběma Stranami s účinností ke dni rozhodnutí o povolení vkladu do KN, tj. ke dni 18. 1. 2017.
2. Tuto smlouvu lze měnit pouze vzestupně číslovanými dodatky v písemné formě podepsanými oběma Stranami, není-li ve smlouvě stanoveno jinak.
3. Tato smlouva obsahuje úplnou dohodu Stran ohledně nájmu a užívání Předmětu nájmu Nájemcem a žádná jiná smlouva, dohoda, prohlášení nebo příslib učiněné kteroukoli ze Stran, které nejsou obsaženy v této smlouvě, nejsou pro Strany v souvislosti s předmětem této smlouvy závazné. Názvy článků jsou uvedeny pouze pro přehlednost a nebudou v žádném ohledu sloužit k výkladu pojmů a ustanovení této smlouvy.
4. Smluvní strana je povinna bez zbytečného odkladu písemně oznámit druhé Straně změnu údajů uvedených v záhlaví smlouvy. Ke změně bankovního spojení včetně čísla bankovního účtu Stran může dojít pouze písemným dodatkem ke smlouvě.
5. Tato smlouva a veškeré řešení vztahů mezi smluvními stranami, které nejsou ve smlouvě přímo uvedeny, se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku.
6. Kontaktními osobami pro provozní záležitosti jsou:

Za nájemce:

Za pronajímatele:

Případná změna osoby pro provozní záležitosti je vůči druhé straně účinná okamžikem, kdy o ní byla písemně vyrozuměna. Tato změna není důvodem k sepsání dodatku k této smlouvě.

7. Veškeré písemnosti dle této smlouvy se doručují na doručovací adresy smluvních stran uvedené v záhlaví této smlouvy.
8. Tato smlouva je vyhotovena v pěti (5) stejnopisech, přičemž Pronajímatel obdrží dvě (2) vyhotovení a Nájemce obdrží tři (3) vyhotovení.
9. Následující přílohy tvoří nedílnou součást této smlouvy:
Příloha č. 1 - Specifikace předmětu nájmu
Příloha č. 2 – Rozpis nájemného
10. Strany prohlašují, že si smlouvu před jejím podpisem přečetly, že ji uzavírají vážně, určitě a srozumitelně, ze svobodné vůle a za nikoliv nevýhodných podmínek. Na důkaz toho připojují své podpisy.

V Praze dne 27.4.2017

V Praze dne 2017

Za Pronajímatele:

Za Nájemce:

.....
Mgr. Ing. Radana Nedvědová
ředitelka Sekce ekonomiky

.....
ekonomický náměstek VZP ČR