

NÁJEMNÍ SMLOUVA

uzavřená dle zák. č.89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění

evidovaná v 1RIF otevřený podílový fond obhospodařovaný AMISTA investiční společnost,
a.s. pod číslem 21601273

(dále jen jako „Smlouva“)

1RIF otevřený podílový fond

obhospodařovaný AMISTA investiční společnost, a.s.

se sídlem: Sokolovská 700/113a, 186 00 Praha 8

IČ: 75160633

DIČ: CZ684317757

Bankovní spojení: UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.,

Číslo účtu: xxxxxxxxx

zapsaný v seznamu vedeném Českou národní bankou dle ust. § 597 písm. b) zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, v platném znění

v zastoupení: MEI Property Services, s.r.o.

se sídlem: Holušická 2221/3, Chodov, 148 00 Praha 4

zastoupená: Mgr. Jan Matulík, jednatel

IČ: 27164829

DIČ: CZ27164829

Společnost je zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 101223

dále jen „Pronajímatel“

a

Společnost: Česká průmyslová zdravotní pojišťovna

se sídlem: Jeremenkova 161/11, 703 00 Ostrava - Vítkovice

zastoupená: Ing. Vladimír Matta, generální ředitel

IČO: 47672234

DIČ: není plátcem DPH

Bankovní spojení: Česká národní banka, č.ú. xxxxxxxxx

Společnost je zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě, oddíl AXIV, vložka 545

Doručovací adresa: Česká průmyslová zdravotní pojišťovna, Jeremenkova 161/11, 703 00 Ostrava - Vítkovice

dále jen „Nájemce“

společně také jako „Smluvní strany“

Preamble

Pronajímatel je mj. vlastníkem pozemku p.č. 356/1, jehož součástí je stavba č.p. 1914, na adrese **Žižkova tř. 1914/1a, 370 01 České Budějovice - České Budějovice 6** v k.ú. České Budějovice 6 zapsané na listu vlastnictví č. 373 vedeném Katastrálním úřadem pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště České Budějovice, specifikované na listu vlastnictví, jehož kopie tvoří přílohu č.4 této Smlouvy (dále také jen „**Budova**“), a je oprávněn přenechat předmět nájmu specifikovaný v této Smlouvě do úplatného užívání Nájemci.

Článek 1

Předmět nájmu

Pronajímatel na straně jedné a Nájemce na straně druhé se dohodli takto:

1. Pronajímatel pronajímá Nájemci nebytové prostory v Budově, jejichž dispozice, umístění v Budově a výměra jsou vymezeny v příloze č. 2 této Smlouvy. Spolu s těmito prostory přenechává Pronajímatel do úplatného užívání Nájemci parkovací místo umístěné na pozemku p.č. 379/16, k.ú. České Budějovice 6, jak je rovněž specifikováno v příloze č.2 této Smlouvy (dále jen „**Předmět nájmu**“).
2. Předmět nájmu je Nájemce oprávněn užívat za účelem provozování činností specifikovaných ve výpisu z obchodního rejstříku, který tvoří přílohou č. 5 této Smlouvy.
3. Nájem je sjednán ode dne účinnosti této Smlouvy dle čl. 3 odst. 3 níže (dále jen „**Počátek nájmu**“) **na dobu neurčitou** (dále jen „**Doba nájmu**“) s 3 (tří) měsíční výpovědní lhůtou, která počíná běžet prvního dne měsíce následující po doručení písemné výpovědi, a jež může být kteroukoliv Smluvní stranou zaslána druhé Smluvní straně i bez uvedení důvodů.
4. Úplata za užívání Předmětu nájmu dle této Smlouvy, (zejména nájemné, úplata za užívání parkovacího místa), stejně jako paušální platby za dodávku médií a poplatky za služby, jsou Smluvními stranami ke dni uzavření Smlouvy sjednány ve výši uvedené v přílohách této Smlouvy, a jsou splatné na základě a ve lhůtě dle splátkových kalendářů, které jsou daňovým dokladem dle příslušných ustanovení zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, v platném znění. Splátkový kalendář na nájemné a úplatu za užívání parkovacího místa bude vydáván Pronajímatelem jednou ročně s účinností od 1. 4. daného kalendářního roku a bude Nájemci doručen vždy do 7. 4. daného kalendářního roku. Splátkový kalendář na paušální platby za dodávku médií a poplatky za služby bude měněn v souladu se Všeobecnými podmínkami nájmu. Pronajímatel nebude na jednotlivé splátky nájemného a/nebo úplaty za užívání parkovacího místa a/nebo paušální platby za dodávku médií a poplatky za služby zasílat samostatný daňový doklad. DUP (datum uskutečnění plnění) je datem splatnosti uvedeným ve splátkovém kalendáři. První splátkový kalendář na nájemné a úplatu za užívání parkovacího místa pro období trvající ode dne Počátku nájmu do posledního dne měsíce března následujícího kalendářního roku tvoří přílohu této Smlouvy. První splátkový kalendář na paušální platby za dodávku médií a poplatky za služby je taktéž přílohou této Smlouvy.
5. Článek 2. (Užívání předmětu nájmu), odst. (iv), (v) a (vii) Všeobecných podmínek nájmu se pro potřeby této Smlouvy nepoužijí.
6. Článek 5.1 (Právo vstupu pronajímatele), odst. (iii) Všeobecných podmínek nájmu se pro potřeby této Smlouvy nepoužije.

7. Článek 6 (Udržovací povinnosti pronajímatele), odst. (i) Všeobecných podmínek nájmu se nahrazuje následujícím zněním:
"Pronajímatel je odpovědný a nese náklady údržby, obnovy, výměny, oprav a zajištění bezpečnosti budovy a jejich součástí, příslušenství, zařízení, vybavení a strojů, umístěných v budově."
8. Článek 6. (Udržovací povinnosti pronajímatele), odst. (vi) a (vii) Všeobecných podmínek nájmu se pro potřeby této Smlouvy nepoužijí.
9. Článek 8. (Úpravy ze strany pronajímatele), odst. (ii) Všeobecných podmínek nájmu se nahrazuje následujícím zněním:
"Pronajímatel je oprávněn provádět jakékoli stavební úpravy, resp. opravy v předmětu nájmu nebo na instalacích v nich se nacházejících nebo jim sloužících za předpokladu, že provádění těchto stavebních úprav, resp. oprav oznámí nájemci a to nejméně 3 měsíce před jejím započítím a dále za předpokladu, že s nimi nájemce vysloví svůj souhlas. Nájemce nesmí udělení svého souhlasu bezdůvodně odpírat. V případě výslovného nesouhlasu Nájemce s úpravami v předmětu nájmu nebude Pronajímatel takové úpravy realizovat, ledaže by v důsledku jejich neprovedení hrozilo riziko vzniku škod na majetku Pronajímatele nebo třetích osob. V případě, že Nájemce odepře udělení svého souhlasu, není oprávněn uplatňovat jakékoliv nároky plynoucí ze skutečnosti, že výkon jeho nájemního práva byl v důsledku neprovedení stavebních úprav, resp. oprav, omezen."
10. Článek 11. (Umístění telekomunikačních instalací a zařízení) Všeobecných podmínek nájmu se pro potřeby této Smlouvy nepoužije.
11. Článek 12. (Umístění instalací a zařízení České pojišťovny) Všeobecných podmínek nájmu se pro potřeby této Smlouvy nepoužije.
12. Článek 15. (Jistota) Všeobecných podmínek nájmu se nahrazuje následujícím zněním:
"Jistota se nesjednává."
13. Článek 17. (Služby a poplatky za služby), odst. (v) Všeobecných podmínek nájmu se pro potřeby této Smlouvy nepoužije.
14. Článek 18. (Dodávka médií), odst. (vi) Všeobecných podmínek nájmu se nahrazuje následujícím zněním:
"Nájemce platí Pronajímateli za dodávku médií sjednané paušální částky a to ve výši a v souladu s podmínkami Smlouvy. Smluvní strany se dohodly, že paušální částky za dodávku médií mohou být Pronajímatelem jednostranně upravovány v návaznosti na výši skutečných nákladů za dodávku médií hrazených Pronajímatelem dodavatelům médií, zejména pokud dojde ke změně cen příslušných médií. Pokud jsou paušální platby hrazené na základě splátkového kalendáře, je změna účinná od vydání splátkového kalendáře na další období."
15. Článek 20. (Platby za telefonní spojení) Všeobecných podmínek nájmu se nahrazuje následujícím zněním:
"Platby za telekomunikační služby si hradí Nájemce sám přímo svému dodavateli těchto služeb. Pronajímatel poskytne Nájemci nezbytnou součinnost k připojení datové linky."
16. Článek 22. (Pojištění) Všeobecných podmínek nájmu se nahrazuje následujícím zněním:
"Nájemce je povinen mít po celou dobu nájmu uzavřenou pojistnou smlouvu, která bude pokrývat pojistná rizika tj. pojištění odpovědnosti za škodu a majetkové pojištění."

17. Článek 27. (Jednostranné ukončení nájmu) odst. (iii) Všeobecných podmínek nájmu se pro potřeby této Smlouvy nepoužije.
18. Článek 30. (Jednostranné ukončení nájmu) odst. (vi), (vii) a (x) Všeobecných podmínek nájmu se pro potřeby této Smlouvy nepoužije.
19. Článek 31. (Zadržovací právo) Všeobecných podmínek nájmu se pro potřeby této Smlouvy nepoužije.
20. Článek 33. (Platnost a účinnost) Všeobecných podmínek nájmu se nahrazuje následujícím zněním.
Jakákoliv změna Všeobecných podmínek nájmu je možná pouze na základě písmenného dodatku ke smlouvě podepsaného oběma smluvními stranami.
21. Článek 34. (Rozhodčí doložka) Všeobecných podmínek nájmu se ruší. Smluvní strany se dohodly, že věcně a místně příslušným soudem je soud dle sídla Pronajímatele.

Článek 2

GDPR

1. Pronajímatel na základě nařízení Evropského parlamentu a Rady EU o ochraně fyzických osob v souvislosti se zpracováním osobních údajů a o volném pohybu těchto údajů vypracoval informace o zpracování osobních údajů (GDPR). Dokumenty o souladu s GDPR jsou uveřejněny na webových stránkách www.komercnipronajmy.cz/ke-stazeni/.

Článek 3

Závěrečná ustanovení

1. Podpisem této Smlouvy Nájemce potvrzuje, že byl seznámen se Všeobecnými podmínkami nájmu, které jsou nedílnou součástí Smlouvy, provozním řádem Budovy platným ke dni podpisu Smlouvy, a obecnými požadavky na zajištění požární ochrany v Budově a Předmětu nájmu, že byl seznámen s povinnostmi vyplývajícími ze zabezpečení požární bezpečnosti Budovy a Předmětu nájmu a zavazuje se tyto povinnosti dodržovat. Nedodržení těchto povinností je Pronajímatel oprávněn sankcionovat obdobně jako nedodržení povinností stanovených touto Smlouvou.
2. Smlouva se vyhotovuje ve 3 (třech) vyhotoveních, z nichž každý má platnost originálu, z toho Pronajímatel obdrží 2 (dvě) vyhotovení a Nájemce obdrží 1 (jedno) vyhotovení.
3. Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma Smluvními stranami a účinnosti dnem **1. 9. 2024**, nebo zveřejněním v Registru smluv, podle toho co nastane později. Nejpozději do 30 (třiceti) pracovních dnů po dni, kdy došlo k uveřejnění této Smlouvy v Registru smluv, je o této skutečnosti Nájemce povinen Pronajímatele informovat a uveřejnění v Registru smluv Pronajímateli doložit. Nesplní-li Nájemce řádně a včas povinnost dle předchozí věty, nemá tato skutečnost vliv na určení Počátku nájmu dle věty první tohoto odstavce, nicméně Pronajímatel nebude v takovém případě povinen předat Nájemci Předmět nájmu dříve, než první pracovní den následující po dni, v němž bude povinnost Nájemce dle předchozí věty dodatečně splněna.
4. Smluvní strany výslovně souhlasí s uveřejněním této Smlouvy v jejím plném rozsahu včetně případných příloh v Registru smluv. Plněním povinnosti uveřejnit tuto Smlouvu podle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv, ve znění pozdějších předpisů, je pověřen Nájemce.

5. Podmínky Smlouvy lze měnit pouze dohodou formou písemných, vzestupně číslovaných dodatků, vyjma kontaktních osob Smluvních stran uvedených v příloze č. 6 této Smlouvy, kdy pro jejich změnu stačí doručení písmeného oznámení o jejich změně druhé Smluvní straně. Všechny přílohy této Smlouvy tvoří její nedílnou součást.
6. Podpisem této Smlouvy stvrzují obě Smluvní strany, že Smlouvu sjednaly svobodně, vážně a nikoliv v tísní nebo za zvlášť nevýhodných podmínek pro kteroukoliv ze Smluvních stran.

Přílohy této Smlouvy:

1. Příloha č. 1 - Splátkový kalendář
2. Příloha č. 2 - Identifikace Předmětu nájmu, vč. zakreslení umístění parkovacího stání.
3. Příloha č. 3 - Všeobecné podmínky nájmu.
4. Příloha č. 4 - Kopie výpisu z katastru nemovitostí
5. Příloha č. 5 - Kopie výpisu z obchodního rejstříku Nájemce.
6. Příloha č. 6 - Kontaktní osoby Pronajímatele a Nájemce.
7. Příloha č. 7 - Plná moc
8. Příloha č. 8 - Průkaz energetické náročnosti budovy

V Ostravě dne 6. 8. 2024

V Praze dne 11. 7. 2024

.....
za Nájemce
Česká průmyslová zdravotní pojišťovna
Ing. Vladimír Matta
generální ředitel

.....
za Pronajímatele
1RIF otevřený podílový fond
obhospodařovaný
AMISTA investiční společnost, a.s.
v zastoupení
MEI Property Services, s.r.o.,
Mgr. Jan Matulík,
jednatel

