

SMLOUVA O NÁJMU PROSTORU SLOUŽÍCÍHO PODNIKÁNÍ

ERE TWO a.s.

IČO: 21064211, DIČ skupiny: CZ699006798

se sídlem Evropská 859/115, Vokovice, 160 00 Praha 6

bankovní spojení: Československá obchodní banka, a.s.

CZK účet: [REDACTED]

EUR účet: [REDACTED] (IBAN: [REDACTED], SWIFT: [REDACTED])

telefon: [REDACTED]

e-mail: [REDACTED]

datová schránka: [REDACTED]

zastoupena Ing. Petrem Voráčkem a Ing. Janem Schiesserem, členy představenstva

společnost zapsaná v obchodním rejstříku, který vede Městský soud v Praze pod sp. zn. B 28610

(dále jen „pronajímatel“)

a

Česká průmyslová zdravotní pojišťovna

IČO: 47672234

se sídlem Jeremenkova 161/11, 703 00 Ostrava

bankovní spojení: ČNB (Česká národní banka)

CZK účet: [REDACTED]

EUR účet:

telefon: [REDACTED]

e-mail: [REDACTED]

datová schránka: [REDACTED]

zastoupena: Ing. Vladimír Matta, generální ředitel

společnost zapsaná v obchodním rejstříku, který vede Krajský soud v Ostravě pod sp. zn. AXIV 545

(dále jen „nájemce“)

(společně též jako „smluvní strany“ a samostatně též jako „smluvní strana“)

uzavírají dnešního dne v souladu s ustanoveními § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném znění (dále jen „občanský zákoník“) tuto

smlouvu o nájmu prostoru sloužícího podnikání

(dále jen „smlouva“)

I.

Předmět smlouvy

- 1.1.** Předmětem smlouvy je závazek pronajímatele přenechat nájemci do užívání dále specifikované prostory sloužící podnikání a závazek nájemce platit za užívání předmětu nájmu nájemné.

II.

Budova

- 2.1. Pronajímatel prohlašuje a předložením výpisu z katastru nemovitostí dokládá, že je výlučným vlastníkem pozemků p. č. 1323, jehož součástí je stavba č. p. 962, v katastrálním území Porubá, obec Ostrava, zapsaná na listu vlastnictví č. 1823 vedeném Katastrálním úřadem pro Moravskoslezský kraj, Katastrálním pracovištěm Ostrava (dále též jen „budova“). Dále prohlašuje, že je oprávněn přenechat část těchto nemovitostí nájemci, a to na dobu a k účelu sjednanému níže.

III.

Předmět a účel nájmu, předmět podnikání

- 3.1. Pronajímatel touto smlouvou přenechává nájemci do nájmu prostory sloužící podnikání v 1. nadzemním podlaží budovy o celkové výměře **52,35 m²**, a to konkrétně:

- místnost č. 1.47 - provozovna o výměře 42,64 m²,
- místnost č. 1.46 - zázemí o výměře 5,0 m²,
- místnost č. 1.45 - zázemí o výměře 4,71 m²,

které jsou blíže specifikovány v situačním plánu, který tvoří **přílohu č. 1** této smlouvy (dále jen „**prostory sloužící podnikání**“). Příloha č. 1 je nedílnou součástí smlouvy. Zároveň s prostory sloužícími podnikání je výlučně pro účely užívání prostor sloužících podnikání a v tomu odpovídajícím rozsahu nájemce oprávněn užívat společné prostory v budově (vchody, společná schodiště, společné chodby, společné toalety apod.).

- 3.2. Nájemce se před podpisem této smlouvy seznámil se stavem pronajatých prostor sloužících podnikání a prohlašuje, že jako předmět nájmu jsou způsobilé k smluvenému užívání a že tyto prostory do nájmu za podmínek této smlouvy přijímá.
- 3.3. Nájemce je oprávněn užívat prostory sloužící podnikání za účelem podnikání, a to provozování kanceláře zdravotní pojišťovny a poskytování služeb zdravotní pojišťovny. Nájemce nesmí užívat ani umožnit užívání prostor sloužících podnikání k jinému než sjednanému účelu, ledaže mu k tomu dá pronajímatel svůj předchozí písemný souhlas.
- 3.4. Nájemce není oprávněn přenechat prostory sloužící podnikání ani zčásti do užívání třetí osobě ani je užívat s třetí osobou, např. ve sdružení, bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.

IV.

Základní práva a povinnosti smluvních stran

- 4.1. Nájemce je povinen:
- a) užívat prostory sloužící podnikání, společné prostory a jejich vybavení s péčí řádného hospodáře, dbát o jejich dobrý stav, zabránit jejich poškození,
 - b) udržovat prostory sloužící podnikání vlastním nákladem ve stavu obvyklého opotřebení, provádět a hradit běžnou údržbu a drobné opravy v souladu s nařízením vlády č. 308/2015 Sb., o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu,

- c) dodržovat platné předpisy včetně interních předpisů a řádů pronajímatele, s nimiž byl seznámen, vztahující se k jeho činnosti a k užívání prostor sloužících podnikání, zejména předpisy zdravotnické, bezpečnostní, hygienické, protipožární, ekologické, včetně provádění vlastním nákladem předepsaných revizí, kontrol a školení zaměstnanců, jakož i všechna další opatření z oblasti bezpečnosti a hygieny práce, zejména vyplývající z vyhlášky č. 48/1982 Sb., zákona č. 133/1985 Sb. a vyhlášky č. 246/2001 Sb.,
- d) neprovádět v prostorách sloužících podnikání žádné stavební úpravy, ledaže k tomu dá pronajímatel předem písemný souhlas,
- e) pokud nájemce provede v předmětu nájmu stavební úpravy se souhlasem pronajímatele, zavazuje se provádět takové stavební úpravy pouze na svůj náklad a zároveň souhlasí a potvrzuje, že po skončení nájmu nebude požadovat po pronajímateli protihodnotu toho, o co se zvýšila hodnota věci (podstata pronajímaných prostor) a vzdává se práva na vyrovnání za takové zhodnocení při skončení nájmu,
- f) pronajímatel umožní nájemci označení prostor reklamním návěstím, tabulí apod. dle dohody,
- g) neumisťovat bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele do společných prostor v budově jakékoliv reklamní nosiče, které by odkazovaly na podnikatelskou činnost 3. subjektů, přičemž takové reklamní nosiče nesmí být ani umístěny na vnějším plášti prostor sloužících podnikání (tj. zejména vnější pláště obvodových stěn prostor sloužících podnikání, dveře do prostor sloužících podnikání),
- h) neumisťovat bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele na okna nacházející se v prostorách sloužících podnikání nebo v blízkosti takových oken jakékoliv reklamní nosiče, které by odkazovaly na podnikatelskou činnost 3. subjektů nebo vlastní podnikatelskou činnost,
- i) neumisťovat bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele do společných prostor v budově reklamní nosiče, které by odkazovaly na vlastní podnikatelskou činnost,
- j) nahradit škodu, kterou na prostorách sloužících podnikání a budově způsobí sám nebo jeho zaměstnanci a jiné jím použité osoby,
- k) bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli písemně, resp. v naléhavém případě telefonicky potřebu oprav a odstranění poruch, které je povinen provést a odstranit pronajímatel, jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním této oznamovací povinnosti vznikne,
- l) umožnit pronajímateli prohlídku technického stavu prostor sloužících podnikání, přičemž pronajímatel nesmí omezovat činnost nájemce nad míru nezbytnou,
- m) řádně a včas platit nájemné a úhrady za služby a plnění spojená s nájmem,
- n) pojistit vlastní majetek umístěný v prostorách sloužících podnikání a udržovat ho po celou dobu nájmu platné; nájemce je povinen na výzvu pronajímatele předložit kdykoli v průběhu trvání této smlouvy doklad o tom, že má sjednané platné pojištění,
- o) uložit rezervní klíče od pronajatých prostor sloužících podnikání do pronajímatelem určené zapečetěné skříně pro případ požáru nebo jiné havárie, při případné výměně klíčů rezervní

klíče nahradit bez zbytečného odkladu použitelnými novými klíči, pronajímatel zajistí, aby ve skříni uložené klíče nemohla užít neoprávněná osoba,

- p) mít sjednané a po celou dobu nájemního vztahu udržovat platné pojištění odpovědnosti nájemce za škodu vzniklou jiné osobě z jeho provozní činnosti a dále pojištění odpovědnosti nájemce na cizí věci užívané, to vše s pojistným plněním v minimální výši 20.000.000 Kč (slovy: dvacet milionů korun českých) za jednu pojistnou událost se spoluúčastí maximálně 20.000 Kč (slovy: dvacet tisíc korun českých), která by mohla vzniknout na předmětu nájmu a budově, v níž je předmět nájmu situován, i na majetku, vč. následné finanční škody, životě nebo zdraví jiných. Pojištění musí krýt i škody vzniklé poškozením či zničením předmětu nájmu při provádění změn činností nájemce podle této nájemní smlouvy. Nájemce doloží splnění výše uvedené povinnosti před uzavřením této smlouvy dokladem o pojištění: pojistnou smlouvu nebo potvrzením pojišťovny o existenci výše uvedeného pojištění odpovědnosti nájemce, kteréžto tvoří **přílohu č. 3** této smlouvy. Nájemce je povinen předložit pronajímateli kdykoli v průběhu trvání této smlouvy doklad o tom, že má sjednáno platné pojištění v rozsahu stanoveném tímto odstavcem. V případě ukončení platnosti stávajícího pojištění a uzavření nové pojistné smlouvy či uzavření dodatku k této pojistné smlouvě je nájemce povinen do pěti (5) dnů od této skutečnosti předložit kopii takovéto smlouvy nebo dodatku pronajímateli. Smluvní strany se výslovně dohodly, že pokud nájemce poruší jakoukoli z těchto povinností, je pronajímatel oprávněn tuto smlouvu vypovědět ve zkrácené sedmidenní výpovědní době dle čl. VIil. odst. 8.6. písm. c) této smlouvy.

4.2. Nájemce je oprávněn:

- a) vybavit si prostory sloužící podnikání vlastním zařízením, nábytkem, doplňky a kancelářskou technikou, označit je,
- b) po předchozím písemném odsouhlasení pronajímatelem označit provozovnu na centrální orientační tabuli umístěné v přízemí budovy, a to uvedením základních předepsaných údajů,
- c) pokud nájemce s předchozím písemným souhlasem pronajímatele provede výlučně vlastním nákladem stavební úpravy a změny, které budou mít charakter technického zhodnocení budovy ve smyslu daňových předpisů, pronajímatel souhlasí, aby takové technické zhodnocení daňově odpisoval nájemce.

4.3. Pronajímatel je povinen:

- a) strpět plnohodnotné a nerušené užívání předmětu nájmu nájemcem,
- b) bez zbytečného odkladu odstranit jiné než drobné a běžné závady, které mu nájemce oznámí, příp. které sám zjistí,
- c) umožnit nájemci plný výkon práv spojených s užíváním pronajatých prostor,
- d) v případě, že o to nájemce pronajímatele požádá, podepsat souhlas poskytovateli telekomunikačních služeb s připojením datové linky pro potřeby nájemce v prostorách sloužících podnikání,
- e) pronajímatel je povinen ve společných prostorách, které jsou užívány společně s nájemcem nebo jinými právními subjekty, plnit povinnosti na úseku požární ochrany v

souladu se zákonem č. 133/1985 Sb., v platném znění a zajištění bezpečnosti a ochrany zdraví při práci v souladu se zákonem č. 262/2006 Sb. a č. 309/2006 Sb., v platném znění,

- f) zajistit nájemci dodávky služeb a jiných plnění spojených s užíváním prostor sloužících podnikání.

- 4.4. Nájemce prohlašuje, že byl řádně seznámen s požárním a provozním řádem pronajímatele a dalšími vnitřními předpisy pronajímatele k zajištění bezpečnosti a ochrany zdraví při práci a k zajištění ochrany majetku.

V.

Nájemné, splatnost a způsob platby

- 5.1. Nájemné za prostory sloužící podnikání bylo smluvními stranami dohodnuto ve výši **808,28 EUR (slovy: osm set osm euro dvacet osm centů)** měsíčně. Úhrada za dobu kratší než jeden měsíc činí 1/30 měsíční výše za každý celý den trvání nájmu. Ke dni podpisu této smlouvy je dle § 56a zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, v platném znění, nájem prostor sloužících podnikání osvobozen od daně z přidané hodnoty. V případě, že v budoucnu nastane povinnost uplatňovat u nájmu prostor sloužících podnikání DPH, bude k částce nájemného uvedeného v první větě tohoto odstavce připočteno DPH dle sazby aktuálně platné ke dni uskutečnění zdanitelného plnění.
- 5.2. Nájemce prohlašuje, že ke dni podpisu této smlouvy není plátcem DPH. V případě, že se nájemce v průběhu platnosti této smlouvy stane plátcem DPH, je povinen tuto změnu pronajímateli neprodleně oznámit. Od 1. dne měsíce následujícího po měsíci, v němž se nájemce stal plátcem DPH, bude pronajímatelem k částce nájemného připočítáváno DPH dle sazby aktuálně platné ke dni uskutečnění zdanitelného plnění.
- 5.3. V nájemném nejsou zahrnuty náklady na služby a plnění spojená s užíváním pronajatých prostor sloužících podnikání.
- 5.4. Nájemce bude nájemné platit vždy nejpozději do konce kalendářního měsíce, za nějž se platí, a to na základě vystavené faktury (daňového dokladu) bezhotovostním převodem na eurový účet pronajímatele uvedený v záhlaví smlouvy (označen jako „EUR“).
- 5.5. Smluvní strany souhlasí a výslovně si sjednávají, že faktury (daňové doklady) budou vystaveny na základě této smlouvy výhradně v elektronické podobě (dále jen „**Elektronická faktura**“). Faktura má elektronickou podobu tehdy, pokud je vystavena a obdržena elektronicky. Smluvní strany sjednávají, že věrohodnost původu Elektronické faktury a neporušenost jejího obsahu včetně všech zákonných náležitostí budou zajištěny v souladu s platnou a účinnou právní úpravou. Pronajímatel je povinen doručit nájemci Elektronickou fakturu výlučně e-mailem z e-mailové adresy: [REDAKCE]. Pronajímatel pro doručení Elektronické faktury využije e-mailovou adresu nájemce uvedenou v záhlaví této smlouvy. Smluvní strana je povinna neprodleně informovat druhou smluvní stranu o jakýchkoliv změnách, které by mohly mít vliv na doručování Elektronické faktury. Obě smluvní strany jsou povinny zajistit řádnou a čitelnou archivaci, věrohodnost původu a neporušitelnost obsahu elektronických faktur po celou dobu jejich uchovávání. Elektronická faktura se považuje za doručenou dnem odesláním e-mailové zprávy, obsahující jako přílohu elektronickou fakturu, obvykle ve formátu PDF, na e-mailovou adresu nájemce uvedenou v záhlaví této smlouvy nebo dle pravidel doručování do datových schránek. V případě, že nájemce neobdrží od pronajímatele Elektronickou fakturu nebo faktura

nebude mít odpovídající zákonné náležitosti, je povinen tuto skutečnost bez zbytečného odkladu oznámit zástupci pronajímatele.

- 5.6. Pronajímatel je oprávněn každoročně, jedenkrát za rok, jednostranně zvýšit částku nájemného a paušální platby za služby dle čl. VI. odst. 6.2. této smlouvy (případně její jednotlivé složky) s účinností od 1. ledna daného kalendářního roku až o tolik procent, kolik činila míra inflace oficiálně vyhlášená Statistickým úřadem Evropské unie (tj. Eurostat) jako Harmonizovaný index spotřebitelských cen pro Evropskou unii - inflace v aktuálních zemích eurozóny (**HICP - monthly data, 12-month average rate of change, Euro area**), vztahující se k měsíci říjnu předchozího kalendářního roku (dvanáctiměsíční průměr), nebo jakýkoliv index, který jej v budoucnu nahradí pro výpočet inflačních změn.

Ke dni uzavření této Smlouvy jako zdroj pro zjištění uvedeného indexu slouží následující webové stránky Eurostatu: <https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/bookmark/dfebde22-00ae-43b7-bb62-85e867ed5a70?lang=en>, tabulka All-items HICP, [prc_hicp_mv12r], Moving 12 months average rate of change, čtvrtý řádek tabulky - Euro area.

V případě, že již nebude zveřejňován uvedený index a nebude ani ničím nahrazen, bude místo něj používán index zvolený pronajímatelem tak, aby původnímu indexu svými parametry co nejvíce odpovídal.

Zvýšení nájemného a paušální platby za služby pronajímatel nájemci písemně oznámí, přičemž takové oznámení je povinen nájemci doručit nejpozději do 31.3. příslušného kalendářního roku, jinak na takové zvýšení pozbývá oprávnění. Tímto způsobem je možné nájemné a paušální platbu zvýšit poprvé s účinností od 1. 1. 2026.

Ke změně nájemného a paušálních plateb za služby dle tohoto bodu smlouvy se nevyžaduje forma dodatku smlouvy podepsaného oběma smluvními stranami, nýbrž postačuje písemné oznámení doručené druhé smluvní straně, provedené buď doporučeným dopisem, datovou schránkou nebo e-mailem z e-mailové adresy uvedené v odst. 5.5. tohoto článku smlouvy na e-mailovou adresu nájemce uvedenou v záhlaví této smlouvy. Doručení tohoto oznámení prostřednictvím e-mailu lze provést společně se zasláním Elektronické faktury.

Pro případ, že oznámení o zvýšení nájemného a paušální platby za služby bude nájemci doručeno až po splatnosti nájemného a paušální platby za služby za období, ve kterém již měly být hrazeny ve zvýšené částce, je pronajímatel oprávněn rozdíl dofakturovat, zpravidla však v rámci nájemného a paušální platby za služby za nejbližší splatné období.

VI.

Služby a plnění spojená s užíváním prostor sloužících podnikání a jejich úhrada

- 6.1. Nájemce je povinen platit pronajímateli vedle nájemného také úhrady za služby a plnění spojená s užíváním prostor sloužících podnikání a společných prostor v budově. Jedná se zejména o následující služby a plnění:

- a) dodávka elektrické energie,
- b) dodávka tepla a centralizované poskytování teplé vody,
- c) dodávka vody a odvádění odpadních vod,
- d) úklid společných prostor v budově,
- e) úklidové služby pronajatých prostor,

- f) odvoz a likvidace komunálního odpadu,
- g) provoz výtahu,
- h) ostraha budovy,
- i) správa budovy.

6.2. Náklady na služby a plnění spojená s užíváním prostor sloužících podnikání a společných prostor v budově, a to:

- a) dodávka elektrické energie,
- b) dodávka tepla a centralizované poskytování teplé vody,
- c) dodávka vody a odvádění odpadních vod.

bude nájemce hradit formou měsíční zálohy ve výši a měně uvedené ve **Výpočtovém listu nájemného, služeb a plnění spojených s užíváním prostor sloužících podnikání**, který tvoří **přílohu č. 2** této smlouvy (dále jen „zálohy na služby“), a to společně s platbou nájemného, rovněž na základě vystavené faktury (daňového dokladu) bezhotovostním převodem na účet pronajímatele uvedený v záhlaví smlouvy vedený ve měně, v níž jsou zálohy na služby uvedeny v příloze č. 2 a hrazeny.

Rozpis jednotlivých záloh na náhradu nákladů za výše uvedené služby, včetně uvedení zákonem stanovené výše DPH, je uveden také v příloze č. 2 této smlouvy. Příloha č. 2 je nedílnou součástí smlouvy.

Zbylé služby a plnění spojená s užíváním prostor sloužících podnikání a společných prostor v budově, které nejsou uvedeny v první části tohoto odstavce, bude nájemce hradit formou paušální měsíční úhrady ve výši a měně uvedené v **příloze č. 2** této smlouvy (dále jen „paušální platba za služby“), a to společně s platbou nájemného, rovněž na základě vystavené faktury (daňového dokladu) bezhotovostním převodem na účet pronajímatele uvedený v záhlaví smlouvy vedený ve měně, v níž je paušální platba za služby uvedena v příloze č. 2 a hrazena.

Rozpis jednotlivých úhrad za konkrétní služby, včetně uvedení zákonem stanovené výše DPH, je také uveden v příloze č. 2 této smlouvy.

6.3. Zálohy na služby dle první části čl. VI. odst. 6.2. této smlouvy budou pronajímatelem následně vyúčtovány, a to nejpozději do 30. června následujícího kalendářního roku. Vyúčtování bude provedeno na základě konečné roční faktury dodavatelů těchto služeb dle následujícího vzorce:

$$Ci = TC * P Pi / PP$$

kde

- Ci je vyúčtování nájemce,
- TC jsou celkové náklady na služby,
- PPi je celková výměra pronajatých prostor sloužících podnikání nájemci,
- PP je celková výměra pronajímatelných prostorů v budově.

6.4. V případě, že dojde ke změně ceny služeb nebo plnění souvisejících s užíváním prostor sloužících podnikání, které je dodavatelům těchto služeb nebo poskytovatelům těchto plnění povinen platit pronajímatel, či které zajišťuje pronajímatel svým nákladem, anebo z jiných oprávněných důvodů, zejména změny rozsahu nebo kvality služeb, je pronajímatel oprávněn v průběhu roku jednostranně změnit výši záloh na služby a/nebo výši paušální platby za služby,

případně jednotlivé položky, z nichž se zálohy na služby či paušální platba za služby skládají. Tato změna je obvykle účinná zpětně od 1. ledna daného roku na základě doručení jednostranného písemného oznámení o nové výši záloh na služby a/nebo paušální platby za služby nájemci. V mimořádných případech může být tato změna účinná od prvního dne měsíce následujícího po doručení jednostranného písemného oznámení o nové výši záloh na služby a/nebo paušální platby za služby nájemci.

K této změně se tedy nevyžaduje forma dodatku smlouvy podepsaného oběma smluvními stranami, nýbrž postačuje písemné oznámení doručené druhé smluvní straně, provedené buď doporučeným dopisem, datovou schránkou nebo e-mailem z e-mailové adresy uvedené v odst. 5.5. čl. V. této smlouvy na e-mailovou adresu nájemce uvedenou v záhlaví této smlouvy. Doručení oznámení prostřednictvím e-mailu lze provést společně se zasláním Elektronické faktury.

Pro případ, že oznámení o zvýšení záloh na služby a paušální platby za služby bude nájemci doručeno až po splatnosti záloh na služby a paušální platby za služby za období, ve kterém již měly být hrazeny ve zvýšené částce, je pronajímatel oprávněn rozdíl do fakturovat, zpravidla však v rámci záloh na služby a paušální platby za služby za nejbližší splatné období.

VII.

Sankce při prodlení

- 7.1.** Nájemné či jakákoli jiná peněžitá úhrada dle této smlouvy je považována za zaplacenou připsáním příslušné částky ve stanovené měně na k tomu určený bankovní účet pronajímatele.
- 7.2.** V případě prodlení nájemce s placením nájemného nebo jiné peněžité povinnosti dle této smlouvy je pronajímatel oprávněn požadovat po nájemci úrok z prodlení ve výši 0,05 % za každý započatý den prodlení.

VIII.

Doba nájmu a jeho skončení

- 8.1.** Doba nájmu se sjednává na dobu neurčitou, s počátkem ode dne účinnosti této smlouvy uvedené v ustanovení čl. IX. odst. 9.1. této smlouvy.
- 8.2.** Pronajímatel předá nájemci předmět nájmu nejpozději ke dni účinnosti této smlouvy, které nabývá v souladu s ustanovením čl. IX. odst. 9.1. této smlouvy. O předání a převzetí předmětu nájmu se sepíše zápis, který podepíší obě smluvní strany.
- 8.3.** Každá ze smluvních stran je oprávněna smlouvu kdykoliv vypovědět bez uvedení důvodu s 6měsíční výpovědní dobou. Výpověď musí být písemná, 6měsíční výpovědní doba počíná plynout prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, kdy byla výpověď doručena druhé smluvní straně.
- 8.4.** Pronajímatel je dále oprávněn smlouvu vypovědět ve zkrácené 1měsíční výpovědní době, jestliže:
 - a) nájemce nezaplatí přes písemné upozornění ani v dodatečné čtrnáctidenní lhůtě dlužné nájemné a/nebo zálohy za služby a/nebo paušální platbu za služby, a to ve sjednané měně,

- b) nájemce vstoupil do likvidace, bylo u něj zahájeno a probíhá insolvenční řízení, byl u něj zamítnut návrh na zahájení insolvenčního řízení pro nedostatek jeho majetku nebo u něj bude zahájen výkon rozhodnutí (exekuce) prodejem obchodního závodu,
 - c) nájemce poruší některou ze svých povinností vyplývajících z čl. IV. odst. 4.1. písm. o) této smlouvy.
- 8.5.** V den skončení nájmu je nájemce povinen předat předmět nájmu pronajímateli ve stavu, v jakém je převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. O stavu předávaného předmětu nájmu se sepíše zápis podepsaný oběma smluvními stranami. Nepředá-li nájemce předmět nájmu v den skončení nájmu, nahradí škodu tím způsobenou. Přitom nájemce platí úhradu za užívání předmětu nájmu ve výši nájemného platného v den skončení nájmu, nadále také hradí služby a plnění spojená s nájmem. Nevyklidí-li nájemce předmět nájmu ani do 30 dnů od uplynutí výpovědní doby, je pronajímatel oprávněn do předmětu nájmu vstoupit, na náklad a nebezpečí nájemce předmět nájmu vyklidit a vyklizené věci na náklady a nebezpečí nájemce uskladnit v zabezpečeném a uzamčeném prostoru v Moravskoslezském kraji, jehož adresu nájemci neprodleně sdělí. Nájemce výslovně potvrzuje, že je s ujednáním tohoto odstavce plně srozuměn a souhlasí s ním.
- 8.6.** Smluvní strany se dohodly a prohlašují, že ustanovení § 2315 občanského zákoníku se na vztahy smluvních stran založené touto smlouvou nepoužije.

IX.

Platnost a účinnost smlouvy

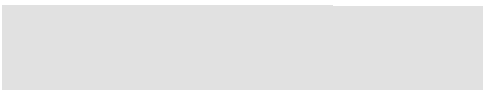
- 9.1.** Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem uveřejnění v Registru smluv nebo dnem **1. 3. 2025**, podle toho co nastane později.
- 9.2.** Smluvní strany výslovně souhlasí s uveřejněním této smlouvy v jejím plném rozsahu včetně případných příloh v Registru smluv. Plněním povinnosti uveřejnit tuto smlouvu podle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv, ve znění pozdějších předpisů, je pověřen nájemce.
- 9.3.** Účinností této smlouvy se ruší (tzn. zaniká uplynutím dne 1. 1. 2025) veškerá předchozí písemná a ústní ujednání mezi smluvními stranami týkající se předmětu této smlouvy, zejména:
- Smlouva o nájmu ze dne 20. 11. 2020.

X.

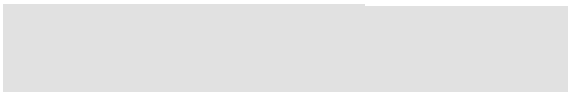
Závěrečná ujednání

- 10.1.** Není-li výslovně uvedené jinak, řídí se právní vztahy smluvních stran občanským zákoníkem.
- 10.2.** Není-li výslovně uvedeno jinak, jakékoli změny smlouvy musí být učiněny písemnými, postupně číslovanými dodatky.
- 10.3.** Pokud některé ustanovení smlouvy je či se stane neplatným či nevymahatelným, je takové ujednání od ostatního obsahu smlouvy plně oddělitelné a nemá vliv na platnost či vymahatelnost jejích ostatních ujednání. Smluvní strany se pak zavazují uzavřít dodatek, kterým takové ujednání nahradí novým platným a vymahatelným tak, aby svým obsahem a účelem co nejvíce odpovídalo původnímu jednání.

- 10.4.** Tato smlouva je vyhotovena v elektronické podobě a podepsána smluvními stranami elektronicky.
- 10.5.** Veškeré písemnosti budou doručovány na adresu sídla, resp. místa podnikání smluvní strany nebo do její datové schránky, není-li v této smlouvě výslovně uvedeno jinak. V případě doručování e-mailem tam, kde to tato smlouva umožňuje, se e-mailová zpráva považuje za doručenou dnem odeslání e-mailové zprávy na e-mailovou adresu nájemce uvedenou v záhlaví této smlouvy nebo dle pravidel doručování do datových schránek.
- 10.6.** Nájemce tímto na sebe přebírá nebezpečí změny okolností ve smyslu ustanovení § 1765 odst. 2 občanského zákoníku.
- 10.7.** Smluvní strany si smlouvu důkladně přečetly a po prohlášení, že její obsah je projevem jejich pravé a svobodné vůle ji jako správnou podepsaly.
- 10.8.** Nedílnou součástí smlouvy jsou následující přílohy:
- **Příloha č. 1 Situační plánek prostor sloužících podnikání**
 - e **Příloha č. 2 Výpočtový list nájemného, služeb a plnění spojených s užíváním prostor sloužících podnikání**
 - o **Příloha č. 3 Doklad o pojištění nájemce**

V dne.....	V dne.....
 2025.03.04 ERE TWO a.s. Ing. Petr Voráček člen představenstva	 ERE TWO a.s. Ing. Jan Schiesser člen představenstva

V dne


2025.03.03

Česká průmyslová zdravotní pojišťovna
Ing. Vladimír Matta, generální ředitel