

Smlouva o nájmu nebytových prostor
uzavřená podle zák. č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor,
ve znění pozdějších předpisů

I.
Smluvní strany

1. RBB INVEST, a.s.

se sídlem v Praze 5 – Stodůlky, Nová Kolonie 1448/6, PSČ 155 00
jejímž jménem jedná Ing. Tomáš Blábolil, předseda představenstva
IČO: 26044919
DIČ: CZ26044919
bankovní spojení: ČSOB a.s., pobočka Jindřichův Hradec,
číslo účtu: 180865510/0300
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 11700,
korespondenční adresa: Radouňka, Ke Škole 23, 377 01 Jindřichův Hradec
(dále jen „pronajímatel“)

a

2. Všeobecná zdravotní pojišťovna České republiky

se sídlem v Praze 3, Orlická 4/2020, PSČ 130 00
zastoupená Ing. Bronislavou Hlachovou, ředitelkou Regionální pobočky Plzeň,
pobočky pro Jihočeský, Karlovarský a Plzeňský kraj, VZP ČR
IČO: 41197518
DIČ: CZ41197518
bankovní spojení: GE Money Bank, a.s.
č. účtu 30007-4422223704/0600
(dále jen „nájemce“)

II.
Předmět nájmu

1. Pronajímatel prohlašuje, že je vlastníkem budovy č.p. 15 v obci Jindřichův Hradec, část obce Jindřichův Hradec I, stojící na pozemku parc. č. 1232, a dále pozemku parc. č. 1232 o výměře 508 m² (zastavěná plocha a nádvoří), zapsaných na listu vlastnictví č. 4590, pro obec a katastrální území Jindřichův Hradec, u Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj, Katastrálního pracoviště Jindřichův Hradec.
2. Pronajímatel přenechává nájemci v budově č.p. 15 v obci Jindřichův Hradec, část obce Jindřichův Hradec I, stojící na pozemku parc. č. 1232, do nájmu nebytové prostory včetně společných prostor o celkové podlahové ploše 366,90 m² umístěné v 1., 2. a 3. nadzemním podlaží, a to:

Číslo místnosti:	Účel místnosti:	Číslo podlaží:	Podlahová plocha (m ²)
1.03	kancelář	1.NP	64,80
1.06	kancelář	1.NP	63,20
1.07	kancelář	1.NP	10,60
1.08a	předsín WC ženy	1.NP	1,50
1.08b	WC	1.NP	1,10
1.09	WC	1.NP	3,10
1.10a	předsín WC muži	1.NP	2,00
1.10b	WC	1.NP	2,30
1.11	kuchyňka	1.NP	11,20
1.12	úklid	1.NP	2,10
1.14	kancelář	1.NP	28,40
1.15	sklad	1.NP	37,70
2.03	kancelář	2.NP	24,20

2

2.19	kancelář	2.NP	25,20
3.03	serverovna	3.NP	9,50
	podíl na společných prostorách		80,00
Celková podlahová plocha (m²)			366,90 m²

Členění nebytových prostor a jejich půdorys je obsažen v nákresu, který tvoří **přílohu č. 1 – Půdorys nebytových prostor**, která je nedílnou součástí této smlouvy.

- Nájemce prohlašuje, že se seznámil se stavem předmětu nájmu, který je specifikován v předchozím odstavci této smlouvy, a přijímá jej do nájmu jako vhodný pro účely popsané v této smlouvě. Nájemce má právo užívat i společné prostory budovy v rozsahu nezbytném pro řádný chod pronajatých nebytových prostorů.
- Podrobný popis nebytových prostorů a jejich stav ke dni předání bude uveden v předávacím protokolu, podepsaném oběma smluvními stranami.

III. Doba nájmu

- Nájem je sjednán na dobu neurčitou, s účinností ode dne 20. 5. 2013.
- Nájem skončí dohodou smluvních stran anebo písemnou výpovědí kterékoli ze smluvních stran. Výpovědní lhůta činí dvanáct (12) měsíců a počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena druhé smluvní straně.

IV. Nájemné a platební podmínky

- Nájemné se stanoví dohodou podle zák. č. 526/1990 Sb., o cenách, ve znění pozdějších předpisů, a činí 1 300,00 Kč (*slovy: jeden tisíc tři sta korun českých*) za 1 m² podlahové plochy pronajatých prostor s výjimkou společných prostor ročně a 1 000,00Kč (*slovy: jeden tisíc korun českých*) za 1m² podlahové plochy společných prostor předmětu nájmu ročně, tj. celkem částku **452 970,00 Kč ročně** (*slovy: čtyři sta padesát dva tisíce devět set sedmdesát korun českých*), tj. **37 747,50 Kč** (*slovy: třicet sedm tisíc sedm set čtyřicet sedm korun českých a padesát haléřů*) **měsíčně**. Dle §56, odst. 3., zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů nebude k nájemnému účtována DPH. V případě změny zákona č. 235/2004 Sb. bude DPH účtována dle platné právní úpravy. Výše nájemného za první kalendářní měsíc bude určena poměrně podle počtu dní, v nichž nájemní vztah mezi účastníky smlouvy v tomto měsíci trval.
- Nad rámec nájemného hradí nájemce zálohy na služby, poskytované v souvislosti s užíváním předmětu nájmu (elektrická energie, vodné – stočné, úklid společných prostor). Výše měsíčních záloh je stanovena na základě dohodnutého platebního kalendáře, který tvoří **přílohu č. 2** této smlouvy. Celková výše záloh na služby spojené s užíváním předmětu nájmu činí **15 200 Kč** (*slovy: patnáct tisíc dvě stě korun českých*) měsíčně bez DPH. Sazba DPH bude stanovena podle platné právní úpravy v době uskutečnění zdanitelného plnění.
- Nájemné a zálohy na úhradu za služby poskytované v souvislosti s nájmem budou hrazeny měsíčně a to vždy na základě faktury (daňového dokladu) se splatností v délce třiceti (30) kalendářních dnů od data jejího doručení do sídla Regionální pobočky Plzeň, pobočky pro Jihočeský, Karlovarský a Plzeňský kraj. Nájemce obdrží originál faktury s jednou kopií. Každá faktura musí splňovat náležitosti stanovené obecně závaznými právními předpisy – zejména zák. č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, zák. č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů, a zák. č. 513/1991 Sb., obchodním zákoníkem, ve znění pozdějších předpisů. Nájemce je oprávněn před uplynutím lhůty splatnosti vrátit bez proplacení fakturu, která nebude obsahovat výše uvedené náležitosti nebo bude mít jiné vady v obsahu podle této smlouvy či příslušných právních předpisů. Ve vrácené faktuře musí být vyznačen důvod jejího vrácení. Pronajímatel je povinen podle povahy nesprávnosti fakturu opravit anebo nově vyhotovit. Oprávněným vrácením faktury přestává běžet původní lhůta splatnosti. Nová 30 denní lhůta splatnosti začne plynout znovu ode dne doručení opravené nebo nově vyhotovené faktury.
- Skutečné náklady za ceny služeb budou pronajímatelem vyúčtovány nájemci nejméně jedenkrát ročně, nejpozději do 30.6. následujícího kalendářního roku. Vyrovnání případných nedoplatků a přeplatků smluvní strany provedenou ve lhůtě třiceti (30) dnů ode dne doručení vyúčtování nájemci. Stanovení skutečné výše nákladů za služby spojené s užíváním předmětu nájmu ve vyúčtování bude probíhat následovně:

- 4.1. vodné stočné bude nájemci účtováno jednou třetinou ($\frac{1}{3}$) z celkové spotřeby v objektu,
- 4.2. elektřina v prostorách výhradně užívaných nájemcem bude nájemci účtována dle skutečné spotřeby podle podružného měření pro 1.NP a pro pronajaté prostory ve 2.NP a 3.NP. Elektřina ve společných prostorách bude nájemci účtována jednou třetinou ($\frac{1}{3}$) z celkových nákladů na spotřebovanou elektrickou energii pro společné prostory objektu.
- 4.3. úklid společných prostor bude nájemci účtován jednou třetinou ($\frac{1}{3}$) z celkových nákladů na úklid společných prostor objektu.
5. Výše úroků z prodlení se stanoví podle nařízení vlády č. 142/1994 Sb., kterým se stanoví výše úroků z prodlení a poplatků z prodlení podle občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů.

V.

Účel nájmu

Předmět nájmu se přenechává k užívání jako kanceláře pro účely provádění veřejného zdravotního pojištění a dalších činností souvisejících s provozem Všeobecné zdravotní pojišťovny České republiky. Případná změna využití musí být předem schválena pronajímatelem, který se musí vyjádřit do sedmi (7) dnů po předložení písemného požadavku nájemcem.

VI.

Práva a povinnosti smluvních stran

1. Pronajímatel:

- a) je povinen nebytové prostory vlastním nákladem udržovat ve stavu způsobilém ke smluvenému užívání; za tímto účelem je pronajímatel oprávněn za přítomnosti nájemce nebo jeho zástupce vstoupit do předmětu nájmu v běžných provozních hodinách,
- b) je povinen provádět případné opravy nebytových prostor, případně budovy, v níž jsou tyto nebytové prostory umístěny, s maximálním ohledem na provozní dobu nájemce tak, aby byl minimálně omezen přístup klientů nájemce do pronajatých nebytových prostor,
- c) je povinen v dostatečném časovém předstihu (minimálně 14 kalendářních dnů) informovat nájemce o všech plánovaných opravách nebytových prostor, případně budovy, v níž jsou tyto nebytové prostory umístěny, jejichž provádění může mít vliv na nerušené užívání předmětu nájmu,
- d) se zavazuje zabezpečovat řádné plnění služeb, jejichž poskytování je s užíváním nebytového prostoru spojeno, především předepsaných prohlídek, kontrol a revizí technologických zařízení, m.j. klimatizací, požárně bezpečnostního zařízení (ručních hasicích přístrojů) apod. Doklady o provedených kontrolách, prohlídkách a revizích pronajímatel předloží na vyžádání nájemci,
- e) je povinen vybavit předmět nájmu potřebným počtem a druhy ručních hasicích přístrojů a zajišťovat jejich odborné prohlídky a revize,
- f) se zavazuje, že nájemci umožní po celou dobu trvání nájmu nerušený a bezplatný přístup pro jeho zaměstnance, jiné oprávněné osoby a zákazníky,
- g) umožní nájemci bezplatně využívat strukturovanou kabeláž (počítačové rozvody), která je v pronajatých prostorách instalována a která je majetkem nájemce
- h) dává nájemci souhlas, aby ve svých pronajatých prostorách provozoval vlastní kamerový systém, který nájemce udržuje na svoje náklady,
- i) dává nájemci souhlas, v pronajatých prostorách instalovat a provozovat vlastní elektronické zabezpečovací zařízení (EZS),
- j) umožní ve své nemovitosti vybudovat pro nájemce samostatné vnitřní telekomunikační vedení pro účely datových přenosů a umožní pracovníkům poskytovatele telekomunikačních služeb nebo jím pověřeným subdodavatelům, aby pro potřeby VZP ve vnitřních prostorách nemovitosti samostatné telekomunikační vedení vybuchovala. V případě potřeby umožní umístění telekomunikační technologie poskytovatele na vnějším plášti nemovitosti.

2. Nájemce:

- a) je oprávněn využívat předmět nájmu v souladu s platnými právními předpisy, touto smlouvou a svým předmětem činnosti po celé smluvní období,
- b) je oprávněn v pronajatých prostorách využívat instalovanou strukturovanou kabeláž a vlastní EZS,

- c) je povinen při odchodu z budovy, v níž je umístěn předmět nájmu, pokud se pronajatých nebytových prostorách nenachází žádný zaměstnanec nájemce, uvést v činnost elektronický zabezpečovací systém,
- d) je povinen v pronajatých nebytových prostorách udržovat obvyklá bezpečnostní a protipožární opatření a dodržovat obecně závazné předpisy na úseku bezpečnosti a protipožární ochrany, vztahující se ke způsobu užívání předmětu nájmu, dále předpisy hygienické a další.
- e) je povinen předmět nájmu řádně užívat v souladu s dohodnutým účelem, pečovat o jeho udržování, hradit náklady spojené s běžným udržováním a opravami nebytových prostorů po vzájemné dohodě v rozsahu stanoveném analogicky jako pro nájemce bytů nařízením vlády č. 258/1995 Sb., kterým se provádějí některá ustanovení občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů,
- f) změny v nebytových prostorech, včetně změn vnitřního vybavení, které patří pronajímateli, je nájemce oprávněn provádět pouze po předchozím písemném souhlasu pronajímatele ve formě dodatku k této smlouvě; souhlasu pronajímatele není třeba pro umístění jakékoliv reklamy či informačního zařízení a materiálů vztahujících se k činnosti VZP ČR,
- g) nájemce je povinen uvědomit pronajímatele o nutnosti oprav pronajatých nebytových prostor a umožnit mu provedení těchto či jiných nutných oprav, jinak je odpovědný za škodu, která pronajímateli vznikla nesplněním této povinnosti,
- h) může přenechat nebytové prostory nebo jejich část do podnájmu třetí osobě na dobu určitou jen na základě předchozího písemného souhlasu pronajímatele,
- i) je povinen umožnit pronajímateli na jeho požádání přístup do pronajímaných prostor za účelem kontroly stavu těchto prostor,
- j) je povinen po skončení nájmu předat předmět nájmu pronajímateli vyklizený, vyčištěný a se všemi klíči, a nebude-li dohodnuto jinak, ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení – včetně dodatečných změn, které provedl se souhlasem pronajímatele, a to nejpozději do pěti (5) pracovních dnů po skončení nájmu. O stavu předání a převzetí předmětu nájmu bude smluvními stranami sepsán předávací protokol.

VII.

Odpovědnost za škodu

1. Ochrana veškerého majetku nájemce umístěného v předmětu nájmu před ztrátou, poškozením nebo zničením a jeho pojištění je výlučně věcí nájemce a jeho nákladů.
2. Pronajímatel neodpovídá za odcizení jakéhokoliv majetku nájemce umístěného v předmětu nájmu ani neodpovídá za jiné škody, které by nájemci, jeho pracovníkům nebo obchodním partnerům, vznikly v souvislosti s užíváním předmětu nájmu, s výjimkou případů způsobených stavem budovy, movitého majetku ve vlastnictví pronajímatele či zaviněných pronajímatelem.
3. Nájemce je povinen pojistit na své náklady svůj majetek nacházející se v předmětu nájmu a sjednat pojištění odpovědnosti za škody způsobené svou vlastní činností a udržovat tyto pojistné smlouvy po celou dobu trvání této smlouvy v platnosti.
4. Nájemce odpovídá pronajímateli za veškeré škody, které vzniknou z povahy jeho činnosti nebo provozu jak na objektu jako celku, tak v užívaných nebytových prostorách.

VIII.

Zvláštní ujednání

1. Nájemce bere na vědomí, že nemovitosti specifikované v čl. II. odst. 1 smlouvy byly prohlášeny za kulturní památky a v souladu se zák. č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů, je jeho povinností
 - a) předmět nájmu užívat pouze způsobem, který odpovídá kulturně politickému významu, památkové hodnotě a technickému stavu nemovité kulturní památky, v níž je umístěn,
 - b) pečovat o zachování předmětu nájmu, zejména jej udržovat v dobrém stavu a chránit před ohrožením, poškozením, znehodnocením nebo odcizením.
2. Náklady spojené s péčí o pronajaté nebytové prostory umístěné v budově, která byla prohlášena za kulturní památku, nese, s výjimkou stanovenou čl. VI. odst. 2 písm. d) smlouvy, pronajímatel.
3. Vynaložené náklady na technické zhodnocení hrazené z prostředků nájemce, v případě ukončení nájemní smlouvy, budou vypořádány tak, že 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, a to ze seznamu soudních znalců z oboru stavebnictví. Náklady na vypracování znaleckého posudku budou rozděleny mezi pronajímatele a nájemce rovným dílem. 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.

IX. Závěrečná ujednání

1. Pokud není v této smlouvě ujednáno jinak, řídí se právní vztahy účastníků obecně závaznými předpisy, zejména zák. č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, a zák. č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění pozdějších předpisů.
2. Smluvní strany se dohodly, že veškerá korespondence mezi nimi bude probíhat buď osobním doručením proti potvrzení o přijetí, nebo zaslána doporučenou poštou, nebo prostřednictvím datových schránek. Korespondence platí jako doručená druhé smluvní straně (jakožto příjemci) následovně: a) při osobním doručení: okamžikem převzetí příjemcem, b) při zaslání doporučeného dopisu: třetí den po převzetí dopisu poštou, jestliže byla nájemci zaslána na adresu: Všeobecná zdravotní pojišťovna České republiky, Regionální pobočka Plzeň, pobočka pro Jihočeský, Karlovarský a Plzeňský kraj, Sady 5. Května 59, 306 30 Plzeň a pronajímateli na korespondenční adresu uvedenou v záhlaví této nájemní smlouvy, c) doručením do datové schránky druhé smluvní strany v souladu se zák. č. 300/2008 Sb., o elektronických úkonech a autorizované konverzi dokumentů, ve znění pozdějších předpisů.
3. Tato smlouva může být měněna pouze formou písemných, vzestupně číslovaných dodatků opatřených podpisy obou smluvních stran.
4. Tato smlouva je vyhotovena ve čtyřech stejnopisech s platností originálu, z nichž pronajímatel obdrží jedno a nájemce tři vyhotovení. Její nedílnou součástí jsou tyto přílohy:
 - a) příloha č. 1 – Půdorys nebytových prostor
 - b) příloha č. 2 – Platební kalendář
5. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu přečetly, že je projevem jejich pravé a svobodné vůle a že nebyla podepsána v tísní za nápadně nevýhodných podmínek. Na důkaz souhlasu s jejím obsahem připojují své podpisy.

V Praze dne 24. 06. 2013

V Plzni dne 28-06-2013

RBB INVEST, a.s.:

Všeobecná zdravotní pojišťovna
České republiky:

.....
Ing. Tomáš Blábolil
předseda představenstva

.....
Ing. Bronislava Hlachová
ředitelka RP Plzeň, pobočky pro Jihočeský,
Karlovarský a Plzeňský kraj, VZP ČR

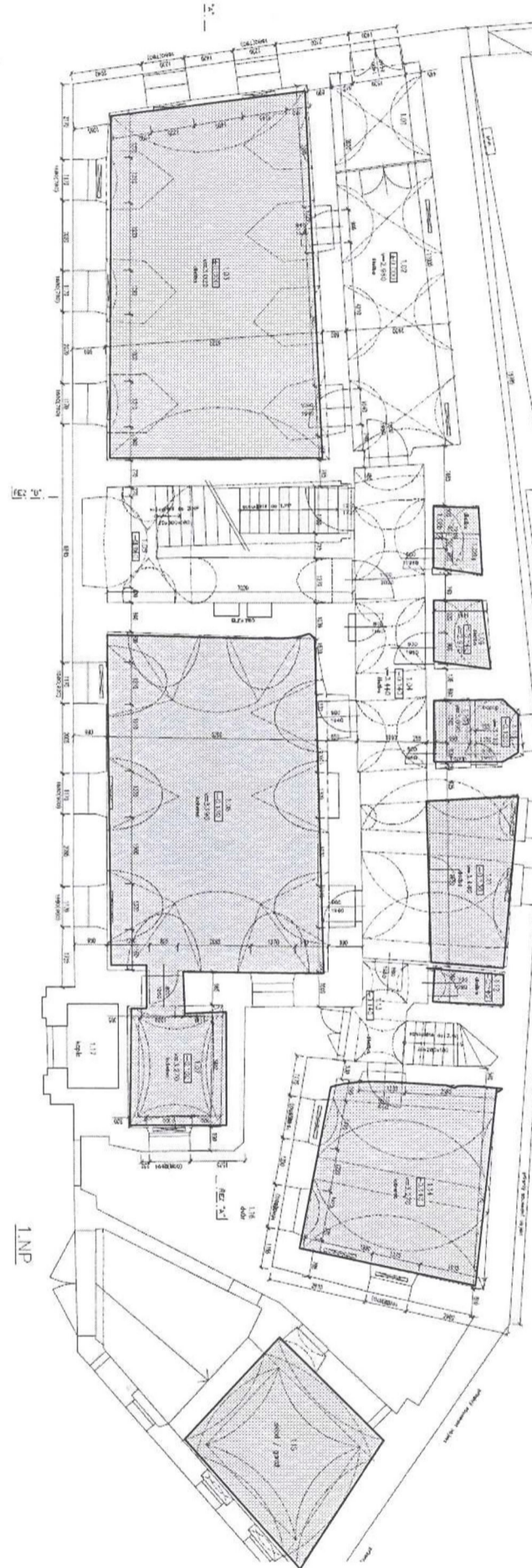
RBB INVEST, a.s.
Nová kolonie 1448/6
155 00 Praha 5 - Stodulky
IČ: 260 44 919 DIČ: CZ26044919

**VŠEOBECNÁ
ZDRAVOTNÍ POJIŠŤOVNA
ČESKÉ REPUBLIKY**
Regionální pobočka
2

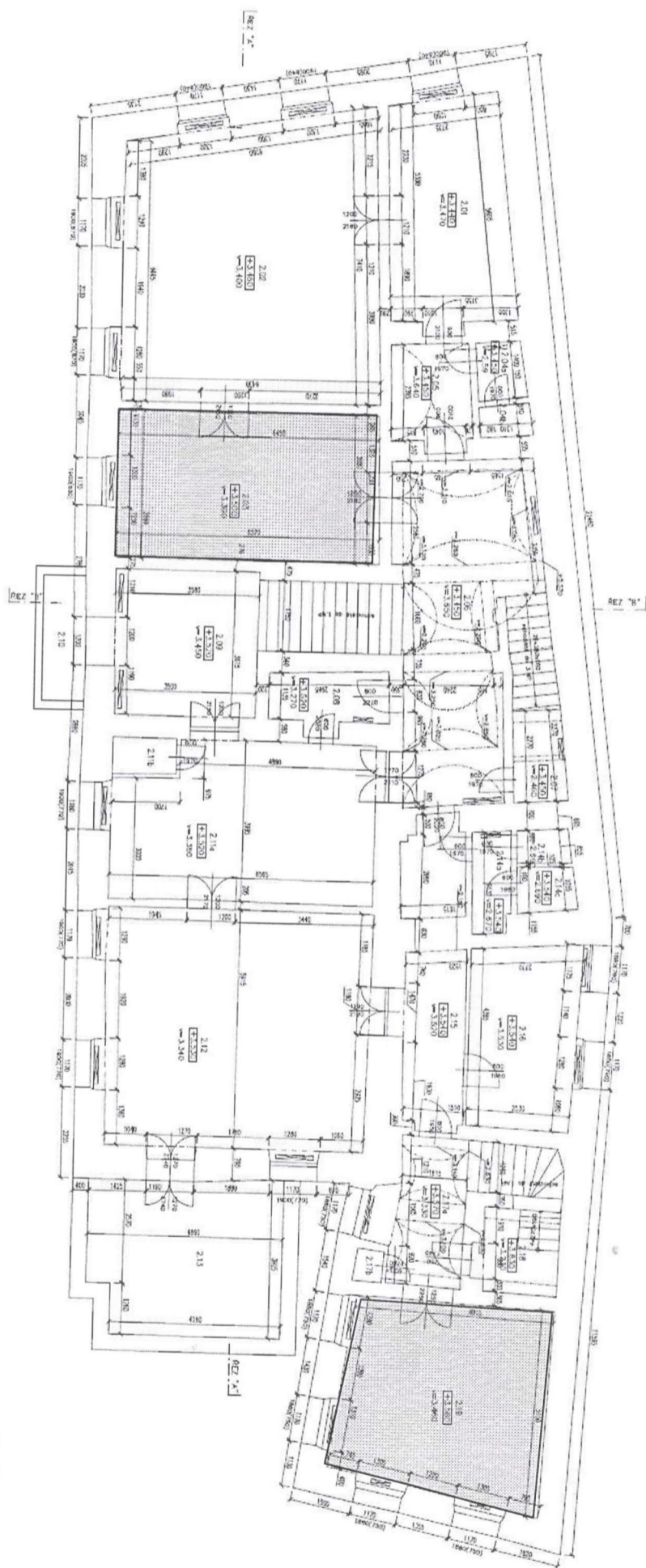
[03]



Prostory využívané výhradně
nájemcem

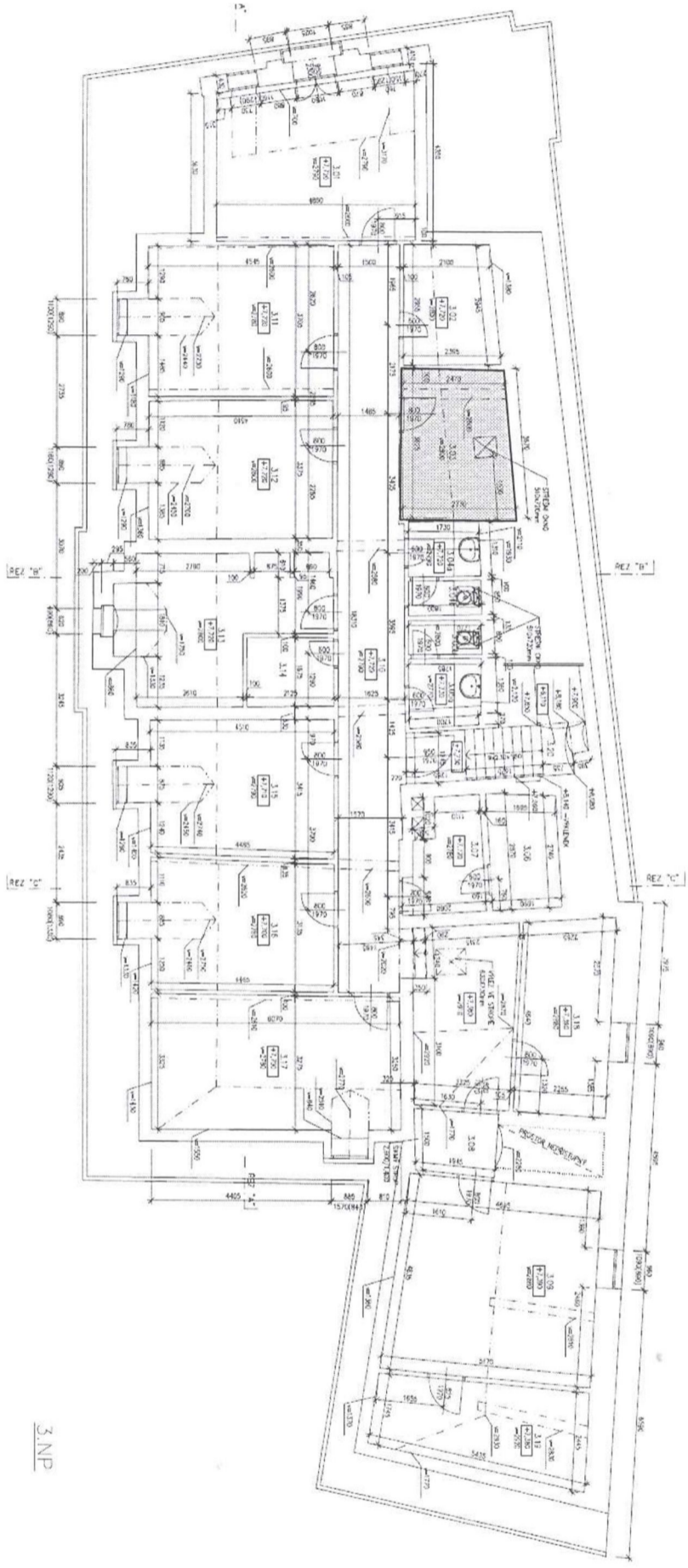


Příloha č. 1



2.NP

13



3 NP

R

PLATEBNÍ KALENDÁŘ č. 1
(daňový doklad platný od 1. 6. 2013)
ke smlouvě o nájmu nebytových prostor

MEZI:

RBB INVEST, a.s.

se sídlem v Praze 5 – Stodůlky, Nová Kolonie 1448/6, PSČ 155 00
 jejímž jménem jedná Ing. Tomáš Blábolil, předseda představenstva
 IČO: 26044919, DIČ: CZ26044919
 bankovní spojení: ČSOB, a.s. pobočka Jindřichův Hradec
 číslo účtu: 180865510/0300
 korespondenční adresa: Radouňka, Ke Škole 23, 377 01 Jindřichův Hradec,
 jako pronajímatel,

a

Všeobecná zdravotní pojišťovna České republiky

se sídlem Orlická 4/2020, 130 00 Praha 3
 zastoupená Ing. Bronislavou Hlachovou, ředitelkou Regionální pobočky Plzeň, pobočky pro
 Jihočeský, Karlovarský a Plzeňský kraj, VZP ČR
 IČO: 41197518, DIČ: CZ41197518
 bankovní spojení: GE Money bank, a. s., pobočka Plzeň
 číslo účtu: 30007-4422223704/0600,
 jako nájemce,

Ve kterém se výše uvedené strany dohodly na způsobu úhrad záloh na poskytované zboží a služby související s pronájmem (dále jen „služby“) a přeúčtované dle smlouvy o pronájmu nebytových prostor v jednotkové ceně Kč. Tyto zálohy budou hrazeny bezhotovostním převodem, a to vždy najednou za celý kalendářní měsíc s předpokládanou úhradou do 10. dne příslušného kalendářního měsíce.

Zálohy za období od 20. května 2013 do 31. května 2013 nebudou hrazeny.

Výše záloh stanovená pro období od června 2013:

Záloha na vodné

Základ DPH	400,00 Kč
Sazba DPH	15 %
DPH	60,00 Kč
Celkem	460,00 Kč

Záloha na stočné

Základ DPH	500,00 Kč
Sazba DPH	15 %
DPH	75,00 Kč
Celkem	575,00 Kč

Záloha na elektrickou energii

Základ DPH	13 800,00 Kč
Sazba DPH	21 %
DPH	2 898,00 Kč
Celkem	16 698,00 Kč

Příloha č. 2

Záloha na úklid	
Základ DPH	500,00 Kč
Sazba DPH	21 %
DPH	105,00 Kč
Celkem	605,00 Kč



Celková výše záloh s DPH 18 338,00 Kč

Za pronajímatele:

Ing. Tomáš Blábolil
předseda představenstva a.s.

RBB INVEST, a.s.
Nová kolonie 1448/6
155 00 Praha 5 - Stodůlky
IČ: 260 44 919 DIČ: CZ26044919

Za nájemce:

28 -06- 2013

Ing. Bronislava Hlachová
ředitelka Regionální pobočky Plzeň,
pobočky pro Jihočeský, Karlovarský a
Plzeňský kraj, VZP ČR

VŠEOBECNÁ ZDRAVOTNÍ POJIŠŤOVNA ČESKÉ REPUBLIKY
Regionální pobočka
2

[03]