**SMLOUVA NÁJEMNÍ**

**o nájmu prostor sloužících k podnikání**

Smluvní strany:

1.

|  |  |
| --- | --- |
| Obchodní firma: | **Regionální centrum Olomouc s.r.o.** |
| Sídlo: | Jeremenkova 1211/40b, Hodolany, 779 00 Olomouc |
| IČ: | 190 12 811 |
| DIČ: | CZ699000785 |
| Jednající: | RNDr. Josefem Tesaříkem, jednatel |
| Bankovní spojení: | Česká spořitelna, a.s. |
| Číslo účtu: | 5151502 / 0800 |
| Zapsaná dne 15.10.1991 pod spisovou značkou C.1729 u Krajského soudu v Ostravě. | |

(dále jen **Pronajímatel**) na straně jedné

a

2.

|  |  |
| --- | --- |
| Obchodní firma: | **Všeobecná zdravotní** **pojišťovna České republiky** |
| Sídlo: | Orlická 2020/4, 130 00, Praha - Vinohrady |
| IČ: | 41197518 |
| DIČ: | CZ41197518 |
| Kterou zastupuje: | Ing. Zdeněk Kabátek, ředitel VZP ČR |
| K podpisu této smlouvy je pověřen Ing. Marek Cvrček, ekonomický náměstek ředitele VZP ČR | |
| Bankovní spojení: | MONETA Money Bank, a.s. |
| Číslo účtu: | 30007-9122221734/0600 |

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

(Pronajímatel a Nájemce dále jen společně jako „Strany“ a každý zvlášť jako „Strana“; tato nájemní smlouva uzavřená mezi Pronajímatelem a Nájemcem dále jen „Smlouva“)

uzavřely níže uvedeného dne tuto

**nájemní smlouvu**:

**PREAMBULE**

1. Podle výpisu z katastru nemovitostí z listu vlastnictví č. 1608 pro k. ú. Hodolany, obec Olomouc, jehož kopie je součástí této Smlouvy jako **Příloha č.1**, je Pronajímatel výlučným vlastníkem jednotek č. 1141/2 – 1142/22, vymezených v budově č. p. 1142 (dále jen „Budova“, která se nachází na pozemku parcelní číslo st. 2074 (dále jen „**Pozemek**“), vše nacházející se v katastrálním území Hodolany, obec Olomouc. Popis standardního vybavení Budovy je připojený jako **Příloha č.2** k této Smlouvě (dále jen „**Standardní vybavení Budovy**“).
2. Celková plocha pronájmu Budovy činí **1 292,75** m2 (dále jen „**Pronajímatelná plocha Budovy**“).
3. Strany mají zájem na tom, aby Nájemce mohl užívat Předmět nájmu (jak je tento pojem definován níže v článku 1 této Smlouvy) po celou sjednanou dobu trvání nájmu stanovenou v článku 4 bodě 1 této Smlouvy. Za tímto účelem Pronajímatel zajistí a realizuje úpravy předmětu nájmu podle požadavků Nájemce. Nabídka na dovybavení předmětu nájmu byla dobrovolně nabídnuta Pronajímatelem.

1. Předmět nájmu
   1. V souladu s podmínkami této Smlouvy Pronajímatel tímto pronajímá Nájemci a Nájemce si tímto najímá od Pronajímatele:
      1. administrativní plochy vybavené Standardním vybavením Předmětu nájmu, o celkové výměře **932,45** m2, které jsou umístěny v 1. nadzemním podlaží a také ve 4. až 6. nadzemním podlaží Budovy, jak je barevně vyznačeno na plánu jednotlivých pater Budovy, který je součástí této Smlouvy **Příloha č 3** , (dále jen „**Administrativní plochy**“);
      2. ostatní plochy o celkové výměře **360,3** m2, které jsou umístěny v 1. podzemním podlaží a také částečně v 1. až 6. nadzemním podlaží Budovy, jak je barevně vyznačeno na plánu jednotlivých pater Budovy, který je součástí této Smlouvy **Příloha č 3** , (dále jen „**Ostatní plochy**“);

Celková plocha nájmu činí **1 292,75** m2.

* + 1. Administrativní plochy a ostatní plochy (dále jen „**Předmět nájmu**“),za což se Nájemce zavazuje hradit Pronajímateli nájemné a další platby stanovené v této Smlouvě.
    2. Spolu s užíváním Předmětu nájmu je Nájemce oprávněn využívat i společné prostory Budovy a zařízení užívané všemi, nebo některými, nájemci Budovy, vyznačené na Plánu nájemních prostor barevně v **Příloze č. 3.**

1. Účel nájmu
   1. Předmět nájmu lze užívat pouze pro účely, které nejsou v rozporu s platnými právními předpisy nebo dobrými mravy, a ke kterým je podle svého označení určen, tj. Nájemce je oprávněn užívat Ostatní plochy ke skladování movitých věcí a Administrativní plochy k činnosti v souladu se svým předmětem činnosti (dále jen „**Předmět činnosti Nájemce**“) a činnosti s tím obvykle související, a to v takovém rozsahu, v jakém to neodporuje účelu nájmu.
   2. Pokud bude mít Nájemce zájem změnit svůj předmět činnosti , je povinen o takové změně předem písemně informovat Pronajímatele.
   3. Nájemce nesmí využívat Předmět nájmu k jiným účelům, než které stanoví článek 2 bod 1 této Smlouvy, bez výslovného předchozího písemného souhlasu Pronajímatele. Ustanovení § 2304 Občanského zákoníku (jak je definován níže v článku 17 bod 1) se tímto vylučuje.
   4. Strany shodně potvrzují, že Předmět nájmu je vzhledem ke svému stavebně-technickému řešení vhodný pro účel nájmu popsaný v této Smlouvě.
2. Dokončení Budovy
   1. Budova a Předmět nájmu budou způsobilé k převzetí a řádnému užívání Nájemcem nejpozději do data zahájení nájmu.
   2. Pronajímatel se zavazuje, že na své náklady zajistí a realizuje projektovou dokumentaci pro realizaci stavebních úprav a dovybavení předmětu nájmu včetně zajištění souhlasných stanovisek dotčených orgánů státní správy a příslušného stavebního úřadu.
   3. V případě, že Předmět nájmu nebude způsobilý k převzetí a užívání Nájemcem podle této Smlouvy do Data zahájení nájmu, jak je definováno níže, Nájemce písemně vyzve Pronajímatele k odstranění vad Předmětu nájmu. Pokud Pronajímatel tyto vady neodstraní v přiměřené lhůtě, která bude trvat nejvýše **třicet jedna (31) dní**, je Nájemce oprávněn od této Smlouvy písemně odstoupit, nebo Nájemci za výše uvedených podmínek vzniká právo na smluvní pokutu ve výši 0,5% z celkového poměrného ročního nájemného za část Předmětu nájmu, která byla dle souhlasného písemného prohlášení Stran nezpůsobilá k převzetí a užívání, za každý den, kdy bude tato část Předmětu nájmu nezpůsobilá k převzetí a užívání Nájemcem podle této Smlouvy a to od Data zahájení nájmu až do dne, kdy se celý Předmět nájmu stane způsobilým k užívání.

Smluvní pokutu je Pronajímatel povinen Nájemci uhradit nejpozději do **patnácti (15) dnů** ode dne doručení písemné výzvy Nájemce k její úhradě. Nájemce nemá právo od této smlouvy odstoupit a na uhrazení smluvní pokuty podle tohoto článku, pokud bude mít Předmět nájmu nebo jeho část pouze takové drobné vady a nedodělky, které neznemožňují nebo podstatným způsobem neztěžují užívání Předmětu nájmu ke sjednanému účelu.

* 1. V případě, že Předmět nájmu nebude způsobilý k převzetí a užívání Nájemcem podle této Smlouvy do **dvou (2) měsíců** od Data zahájení nájmu, jak je definováno níže, tato Smlouva automaticky zanikne.

1. Trvání nájmu
   1. Nájemní vztah vyplývající z této Smlouvy začne dne **01.12.2016** (dále jen „**Datum zahájení nájmu**“) a uzavírá se na dobu **pěti (5) let** (dále jen „**Sjednaná doba nájmu**“).
   2. Po uplynutí Sjednané doby nájmu v bodu 1 tohoto článku bude nájem sjednán automaticky na dobu neurčitou s výpovědní lhůtou dvanácti (12) měsíců, pokud Nájemce neoznámí písemně Pronajímateli nejpozději **šest (6) měsíců** před koncem první Sjednané doby nájmu o délce trvání **pět (5) let**, že nemá zájem na prodloužení Sjednané doby nájmu.
   3. Sjednaná doba nájmu může být ukončena k dřívějšímu datu, dojde-li k dřívějšímu účinnému ukončení této Smlouvy, např. pokud právoplatně odstoupí nebo vypoví kterákoliv Strana tuto Smlouvu dříve v souladu s podmínkami této Smlouvy (dále jako „**Doba nájmu**“).
   4. Nájemce není oprávněn užívat Předmět nájmu po uplynutí Doby nájmu a v případě, že Nájemce neoprávněně užívá Předmět nájmu po uplynutí Doby nájmu, nedochází k obnovení Smlouvy. Strany výslovně vylučují aplikaci § 2230 Občanského zákoníku.
2. Předčasný vstup do předmětu nájmu
   1. Pronajímatel je povinen Nájemci umožnit nejpozději od **01.09.2016,** pokud Pronajímatel nestanoví termín dřívější, předčasný vstup do Předmětu nájmu (dále jen „**Právo předčasného vstupu**").
   2. Právo předčasného vstupu se uděluje Nájemci výlučně za účelem stěhování Nájemce do Předmětu nájmu, instalace jeho nábytku do již dohotovených částí Předmětu nájmu. Nad rámec výše uvedeného je Nájemce oprávněn provádět v Předmětu nájmu pouze takové činnosti, které byly před zahájením těchto činností řádně projednány a písemně odsouhlaseny Pronajímatelem, a to tak, aby nebyl ohrožen termín předání Předmětu nájmu a zahájení Doby nájmu ve sjednaný Den zahájení nájmu.
   3. Nájemce nebude za období, kdy bude Předmět nájmu užívat dle Práva předčasného vstupu, hradit Nájemné, jak je definováno níže.
   4. Předávací protokol pro výkon Práva předčasného vstupu bude vyhotoven podle vzoru, který je připojený k této Smlouvě jako její  **Příloha č.4 –Předávací protokol**.
   5. Nájemce se zavazuje, že bude dodržovat pravidla stanovená Pronajímatelem v **Příloze č. 4 – Předávací protokol** - a zajistí, že je budou dodržovat i jeho dodavatelé a další osoby, kterým přístup do Předmětu nájmu po dobu trvání Práva předčasného vstupu umožní.
3. Dovybavení předmětu nájmu
   1. Pronajímatel se zavazuje do Data zahájení nájmu vybudovat Dovybavení Předmětu nájmu a zajistit jeho kolaudaci, pokud bude dle aktuálních právních předpisů nutná.
   2. Pronajímatel ponese náklady na Dovybavení Předmětu nájmu ve  výši **3.773.298,- Kč** (slovy:tři milióny sedmset sedmdesát tři tisíce dvěstě devadesát osm korun českých), které odpovídají sjednaným nákladům na dovybavení odsouhlaseného dispozičního řešení, jak je uvedeno v Příloze č. 3. V případě překročení sjednaných nákladů na Dovybavení předmětu nájmu jdou tyto náklady k tíži Pronajímatele. Dovybavení Předmětu nájmu je definováno jako plně funkční a příslušnou legislativu splňující celek, umožňující Nájemci se do Předmětu nájmu nastěhovat a k Datu zahájení nájmu začít užívat Předmět nájmu k účelu sjednanému v této Smlouvě. Mezi Dovybavení předmětu nájmu patří položky, jako jsou např. SDK příčky, dveře, podlahové krytiny, svítidla, podhledy stropu, dále kompletně funkční technické zařízení budovy v Předmětu nájmu, klimatizace místnosti serveru atp., které odpovídají Pronajímatelem a Nájemcem schválenému účelu užívání Předmětu nájmu, sjednanému v této Smlouvě. Racková skříň do místnosti serveru bude dodána Nájemcem na vlastní náklady.
   3. Příspěvek Pronajímatele na realizaci Dovybavení Předmětu nájmu je 2.000,-Kč/ m2 vnitřní plochy bez DPH. Pro celkovou plochu nájmu **1 292,75** m2 činí příspěvek Pronajímatele **2.585.500,-Kč**.(slovy: dva milióny pět set osmdesát pět tisíc pět set korun českých) bez DPH.
   4. Náklady na Dovybavení Předmětu nájmu po odečtení příspěvku Pronajímatele činí **1.187.798,-Kč** (slovy: jeden milión sto osmdesát sedm tisíc sedm set devadesát osm korun českých) bez DPH. Tato částka bude uhrazena Nájemcem ve formě zvýšeného nájemného podle článku 8 - Nájemné , bodu 4 této Smlouvy.
4. Předání předmětu nájmu
   1. Nájemce se zavazuje převzít od Pronajímatele a Pronajímatel se zavazuje předat Nájemci k užívání Předmět nájmu v místě umístění Předmětu nájmu nejpozději dne, který odpovídá Datu zahájení nájmu.
   2. Pokud se jedna Strana nedostaví k předání Předmětu nájmu, vyzve ji druhá Strana k opětovnému převzetí tak, aby k předání došlo nejpozději do pěti (5) pracovních dnů od data zahájení nájmu.
   3. O předání Předmětu nájmu bude mezi Stranami sepsán předávací protokol, jehož vzor je součástí této Smlouvy jako **Příloha č.4** (dále jen „**Předávací protokol**“). V Předávacím protokolu bude uveden seznam zjištěných vad a nedodělků včetně způsobu a termínu jejich odstranění. Pronajímatel se zavazuje v dohodnutém termínu uvedeném v Předávacím protokolu zjištěné vady a nedodělky odstranit.
   4. Řádným předáním Předmětu nájmu Nájemci podle této Smlouvy se Předmět nájmu považuje za protokolárně předaný bez vad ke dni podepsání Předávacího protokolu.

Budova a Předmět nájmu budou způsobilé k převzetí a řádnému užívání Nájemcem

nejpozději do data zahájení nájmu.

* 1. V případě, že Předmět nájmu nebude způsobilý k převzetí a užívání Nájemcem podle této Smlouvy ani do dvou (2) měsíců od data zahájení nájmu, tato Smlouva zanikne.

1. Nájemné
   1. Strany se dohodly na měsíčním nájemném za užívání:
      1. Administrativní plochy 932,45 m2 ve výši **198,33 Kč/ m2 / měsíc**
      2. Ostatní plochy 360,3 m2 ve výši **91,67 Kč/ m2 /měsíc**

**měsíční nájemné** dle bodu 1.1. a 1.2. článku 8 činí celkem **217.961,51** **Kč** (slovy: dvě stě sedmnáct tisíc devět set třicet šest korun českých dvacet devět haléřů ).   
Údaje uvedených měsíčních jednotkových cen jsou v důsledku zaokrouhlování při výpočtech pouze orientační – primární a rozhodující je výpočet ročního nájemného v článku 8 bodě 2.

* 1. Strany se dohodly na ročním nájemném za užívání:
     1. administrativní plochy 932,45 m2 ve výši **2.380,- Kč/ m2 / rok;**celkem ročně **2.219.231,-Kč.**
     2. Ostatní plochy 360,3 m2 ve výši **1.100,- Kč / m2 /rok;**celkem ročně **396.330,-Kč.**

**roční nájemné** v celkové výši **2.615.561,-Kč** (slovy: dva miliony šest set patnáct tisíc pět set šedesát jedna korun českých) ročně.

* 1. Užívání Společných prostor Budovy, jako jsou společné výtahy, schodiště, přístupové chodby ke schodištím a vstupní zádveří v přízemí budovy, je zahrnuto v Provozních službách v základních servisních poplatcích dle článku 9 této smlouvy.
  2. Strany se dohodly, že za podmínek dále stanovených v této Smlouvě se **Nájemné** za dobu **prvních dvanácti (12) měsíců** od Data zahájení nájmu zvyšuje (dále jen „**Období zvýšeného nájemného**“) tak, že Nájemné za tuto dobu bude navýšeno o částku nákladů na Dovybavení Předmětu nájmu podle článku 6 bodu 5 této smlouvy, která činí **1.187.798,-Kč.**

**Měsíční nájemné v období prvních dvanácti (12) měsíců** od Data zahájení nájmu bude činit **316.946,-Kč** (slovy: tři sta šestnáct tisíc devět set devadesát devět korun českých).

* 1. V souladu s platným zákonem o DPH nebude u  nájemného účtována daň z přidané hodnoty.
  2. Smluvní strany tímto dohodly valorizaci nájemného zohledňující meziroční míru inflace. Valorizací se rozumí zvýšení nájemného o tolik procent, kolik bude činit inflace zjištěná přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen, zveřejněným Českým statistickým úřadem. Pronajímatel je oprávněn výši nájemného, sjednaného v článku 8 bodě 1 a 2, počínajíc rokem 2018 každoročně upravovat, v poměru shodném s mírou inflace v minulém roce. Pronajímatel písemně oznámí Nájemci vždy nejpozději do 31. března výši částky, o kterou se nájemné takto zvyšuje a tato výše nájemného bude platit do doby příští valorizace. Nájemce se zavazuje toto zvýšení nájemného akceptovat. Pokud Nájemce neobdrží písemné oznámení, zůstává výše nájemného ve stejné výši jako v předchozím roce.

1. Provozní služby
   1. V souvislosti s užíváním Předmětu nájmu poskytuje Pronajímatel Nájemci další plnění a úklidové služby včetně dodání a doplňování hygienických potřeb v pronajatých prostorech, které jsou popsány v Příloze č.6 – Ceník služeb (dále jen služby).
   2. Specifikace jednotlivých služeb je obsažena v Příloze č. 6 – Ceník služeb, který tvoří nedílnou součást této smlouvy. Podpisem této smlouvy Nájemce potvrzuje, že mu byl Ceník služeb předán.
   3. Služby jsou rozděleny do kategorií:
      1. **Základní služby** – služby nezbytně spojené s užíváním Předmětu nájmu, služby obligatorního charakteru, které budou Pronajímatelem vždy zajištěny

**Základní služby** zahrnují zejména služby recepce, fyzickou ostrahu budovy, technickou podporu při provozu budovy, odpadové hospodářství budovy, provoz datových zásuvek, provoz výtahů, kuchyněk a sociálních zařízení včetně jejich úklidu a doplňování hygienických potřeb, provoz klimatizace ( podrobný popis služeb v **Příloze č. 6** )

* + 1. **Doplňkové služby** – služby fakultativního charakteru, které budou poskytovány pouze tehdy, když si jejich poskytování Nájemce vybere
    2. **Inteligence budovy** – služby fakultativního charakteru, které budou poskytovány pouze tehdy, když si jejich poskytování Nájemce vybere
  1. Rozsah služeb fakultativního charakteru (článek 9. bod 3.2. a 3.3. této smlouvy) určí některý ze zástupců Nájemce ve věcech technických (v článku 18. v bodě 1.2. této smlouvy) objednávkou (netýká se úklidových služeb, které jsou součástí nájemní smlouvy) adresovanou zástupci Pronajímatele (v článku 18. v bodě 1.1. této smlouvy). Zástupce Pronajímatele objednávku obratem potvrdí, popřípadě zástupci Nájemce ve věcech technických zašle oznámení o odmítnutí objednávky, pokud kapacitní důvody Pronajímatele neumožní objednávce vyhovět. Objednávky, jejich potvrzení popřípadě jejich odmítnutí budou zasílány v podobě zásilky elektronické pošty na adresu příslušné osoby. Aby objednávka byla závazná, musí být doručena zástupci Pronajímatele alespoň předposlední pracovní den v kalendářním měsíci, který bezprostředně předchází měsíci, pro který je změna rozsahu služeb požadována. Nebude – li v příslušné objednávce výslovně uvedeno, že požadovaná změna se má týkat pouze omezeného časového období, má se za to, že daná změna je požadována na dobu neurčitou.
  2. Dodávku služeb Pronajímatel zajistí sám, nebo prostřednictvím třetích subjektů.
  3. Nájemce je povinen platit platbu za dodávku služeb počínaje dnem počátku nájmu dle článku 4 bodu 1. této smlouvy.
  4. Cena a platební podmínky služeb byly sjednány v souladu se zákonem č.526/1990 Sb. o cenách v platném znění a na základě:
     1. **Ceníku služeb** – viz Příloha č. 6 – jednotková cena bez DPH vzájemného jednání obou smluvních stran

**Cena za služby - servisní poplatky** podle Přílohy č. 6 činí **448,90** Kč/m2/rok + DPH

**Cena za služby - servisní poplatky** podle Přílohy č. 6 činí **48 359,62** Kč /měsíc +DPH

**Cena za služby** - **servisní poplatky** podle Přílohy č. 6 činí **580 315,475** Kč/rok + DPH

Tato cena za služby – servisní poplatky je hrazena za Základní služby dle bodu 3.1. tohoto článku.

* + 1. **Měsíčního výkazu** – viz Příloha č. 7 – smluvní koncová cena bez DPH.
  1. Fakturace za měsíční čerpání služeb bude probíhat na základě:
     1. **Ceníku služeb**, který byl zpracován podle cenových předpisů platných v době uzavření této smlouvy viz. **Příloha č. 6**. Při změně cenových předpisů nebo okolností rozhodných pro stanovení výše úhrad se přiměřeně změní i výše příslušných úhrad uvedených v Ceníku počínaje měsícem, ve kterém důvody pro změnu nastaly; případná změna Ceníku bude vypracovaná jako nová příloha a bude odsouhlasena oběma stranami.
     2. **Měsíčního výkazu** rozsahu služeb zaznamenaného do „**Měsíčního výkazu služeb**“ – **viz Příloha č. 7** – odsouhlaseného oběma smluvními stranami odrážejícího aktuální rozsah služeb v daném měsíci. Pronajímatel předloží vyplněný Měsíční výkaz služeb k potvrzení zástupci Nájemce ve věcech technických, popřípadě vedoucímu pracovníkovi pobočky v Předmětu nájmu. Nedojde – li k potvrzení Měsíčního výkazu služeb ze strany Nájemce a k doručení takto potvrzeného výkazu Pronajímateli do pěti pracovních dní od předání výkazu Pronajímatelem Nájemci, považuje se takový Měsíční výkaz služeb za potvrzený.

1. Platební podmínky
   1. **Nájemné**
      1. Nájemce je povinen platit Nájemné spolu s případnými jinými poplatky v souladu příslušnými právními předpisy vždy za příslušný kalendářní měsíc předem tak, aby byly příslušné částky připsány na bankovní účet Pronajímatele vždy nejpozději k patnáctému (15.) dni toho měsíce, k němuž se tyto platby vztahují. Smluvní strany se dohodly, že datem uskutečnění zdanitelného plnění bude datum vystavení daňového dokladu. Daňový doklad bude vystaven vždy první pracovní den v měsíci.
      2. Pronajímatel vystaví Nájemci daňový doklad, který splňuje náležitosti daňového dokladu stanovené právními předpisy a touto Smlouvou na Nájemné a zašle fakturu na adresu **Všeobecná zdravotní pojišťovna České republiky, Masarykovo náměstí 24/13, Ostrava, PSČ 702 00**. Každý daňový doklad bude opatřen číslem této Smlouvy uvedeným na jejím titulním listě. Za úhradu jakékoliv platby dle této Smlouvy se považuje okamžik připsání příslušné částky na bankovní účet Pronajímatele stanovený pro příslušný druh plateb.
   2. **Provozní služby**
      1. Výše platby pro jednotlivé druhy Provozních nákladů - služeb je daná násobkem smluvní koncové ceny a skutečného rozsahu poskytované služby v daném měsíci.
      2. Za čerpání sjednaných služeb **nebude** poskytována ze strany Nájemce záloha, veškeré náklady spojené s čerpáním sjednaných služeb za daný měsíc budou řádně vyúčtovány v „**Měsíčním výkazu služeb**“.
      3. Úhrada částky za služby proběhne na základě měsíčního daňového dokladu vystaveného Pronajímatelem se **splatností 30 dní ode dne doručení daňového dokladu**. Dnem zdanitelného plnění je den odsouhlasení Měsíčního výkazu Nájemcem, popřípadě den, kdy se předpokládá potvrzení Měsíčního výkazu Nájemcem dle bodu 9.7.2. této smlouvy. Daňový doklad bude obsahovat povinné náležitosti daňového dokladu v souladu s platnými a účinnými právními předpisy.
      4. Úhrada za služby je splatná převodem na výše uvedený účet Pronajímatele.
      5. Povinnost Nájemce zaplatit Pronajímateli úhradu za Provozní náklady – měsíční čerpání služeb je splněna dnem odepsání částky z účtu Nájemce.
2. Předčasné ukončení sjednané doby nájmu
   1. V případě předčasného ukončení Sjednané doby nájmu v článku 4 bodu 1. této Smlouvy je výpovědní lhůta výpovědi podané kteroukoliv stranou dvanácti **(12)** měsíční a začíná běžet od prvního dne následujícího měsíce od dne, kdy byla výpověď doručena druhé Straně.
   2. Kterákoliv Strana je oprávněna od této Smlouvy odstoupit v případě, že bylo vydáno rozhodnutí o úpadku druhé Strany nebo soud zamítl insolvenční návrh pro nedostatek majetku druhé Strany nebo byla druhá Strana zrušena bez právního nástupce a vstoupila do likvidace.
   3. Odstoupení musí mít písemnou formu a nabude účinnosti doručením oznámení o odstoupení druhé Straně. Odstoupením od této Smlouvy nezaniká odstupující Straně právo na případnou smluvní pokutu ani právo na náhradu škody v celém rozsahu.
   4. Výpovědní lhůta výpovědi podané Pronajímatelem Nájemci z důvodu uvedeného v bodu 5.2. tohoto článku je **šesti(6) měsíční**, výpovědní lhůta výpovědi podané Nájemcem Pronajímateli z důvodu uvedeného v bodu 8.2. tohoto článku je **šesti (6) měsíční** .
   5. Pronajímatel je oprávněn vypovědět tuto Smlouvu z níže uvedených důvodů, pokud Nájemce ani na základě písemné výzvy Pronajímatele v Pronajímatelem poskytnuté lhůtě v délce alespoň **třiceti (30) pracovních dní** nenapraví závadný stav a neodstraní případnou škodu, pokud vznikla:
      1. Nájemce užívá Předmět nájmu v rozporu s účelem nájmu sjednaným v této Smlouvě; nebo
      2. Nájemce je v prodlení s platbou Nájemného nebo Provozních nákladů nebo ostatního nájemného po dobu delší než třicet (30) dní; nebo
      3. Nájemce přenechal Předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele; nebo
      4. Nájemce v rozporu s ustanovením čl.2, odstavce 2 písemně neinformoval Pronajímatele o změně Předmětu činnosti Nájemce; nebo
      5. Nájemce provedl v Předmětu nájmu stavební úpravy bez souhlasu Pronajímatele, případně v jiném rozporu s touto Smlouvou.
   6. Pronajímatel je dále oprávněn vypovědět tuto Smlouvu, pokud příslušné úřady přijaly rozhodnutí odstranit Budovu nebo rozhodnutí o změnách Budovy, které znemožní další užívání Předmětu nájmu za účelem stanoveným touto Smlouvou.
   7. Nájemce je oprávněn vypovědět tuto Smlouvu z níže uvedených důvodů, pokud Pronajímatel ani na základě písemné výzvy Nájemce v Nájemcem poskytnuté přiměřené lhůtě v délce alespoň třicet (30) pracovních dní nenapraví závadný stav a neodstraní případnou škodu, pokud vznikla:
      1. z důvodu porušení Pronajímatelových povinností z této Smlouvy, kdy je užívání Předmětu nájmu ztíženo zásadním způsobem, nebo z podstatné části znemožněno, a to v obou případech po dobu delší než **dva (2) kalendářní měsíce**, nebo
      2. pokud je Předmět nájmu nezpůsobilý k účelu nájmu po dobu delší než dva **(2) kalendářní měsíce**.
      3. Nájemce je v případě trvání závadného stavu podle tohoto odstavce oprávněn po Pronajímateli požadovat odpovídající snížení Nájemného ve výši 50% měsíčního nájemného za každý měsíc trvání závadného stavu a to od okamžiku, kdy došlo k porušení Pronajímatelových povinností, které podle ustanovení bodu 7.1. zásadním způsobem ztížilo nebo z podstatné části znemožnilo užívání Předmětu nájmu nebo podle ustanovení bodu 7.3. tohoto článku přivodilo nezpůsobilost Předmětu nájmu k účelu nájmu.
   8. Nájemce může tuto Smlouvu vypovědět i před uplynutím ujednané doby v případě, pokud
      1. ztratí způsobilost ke své činnosti podle zákona č. 551/1991 Sb., o Všeobecné zdravotní pojišťovně České republiky, ve znění pozdějších předpisů, pro jejíž provozování si Předmět nájmu najal,
      2. budou novelizovány nebo změněny zákony, které upraví nebo změní strukturu Nájemce takovým způsobem, že Nájemce ztratí způsobilost užívat Předmět nájmu nebo s ohledem na takovou změnu bude pro Nájemce užívání Předmět nájmu objektivně nadbytečné; nebo
      3. přestane být Předmět nájmu způsobilý k výkonu Předmětu činnosti Nájemce.
   9. Výpověď musí být písemná a musí obsahovat důvody dle této Smlouvy, na základě kterých ji příslušná Strana podává. Ukončení Smlouvy nemá žádný vliv na povinnost Stran uhradit případné smluvní pokuty vyplývající z této Smlouvy.
   10. Smluvní strany se dohodly, že pokud dojde k ukončení této smlouvy ze strany Nájemce jakýmkoli způsobem mimo bodu 7 tohoto článku:
       1. před uplynutím dvou let ode dne vzniku nájmu, je Nájemce povinen zaplatit Pronajímateli částku ve výši nákladů na Dovybavení Předmětu nájmu dle článku 6. bodu 2. této smlouvy, tedy **3.773.298,-Kč**, která bude snížena o částku již uhrazenou v prvním roce nájmu ve formě zvýšeného nájemného dle článku 8. bodu 4.
       2. Částka dle článku 11 bodu 10.1 této smlouvy bude Nájemcem zaplacena při splnění uvedených podmínek do 30 (třiceti) kalendářních dnů od doručení písemné výzvy Pronajímatele.
3. Podnájem
   1. Nájemce je oprávněn dát Předmět nájmu za podmínek této Smlouvy do užívání či do podnájmu, a to ať jako celek nebo jeho část, jakékoliv třetí osobě, jakýmkoliv způsobem, a to i dočasně nebo bezúplatně, pouze s předchozím písemným souhlasem Pronajímatele, jehož udělení nebude Pronajímatel bezdůvodně odpírat nebo zdržovat.
   2. Přenechá-li Nájemce Předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu třetí osobě, bude Nájemce vůči Pronajímateli odpovídat za to, aby užívání Předmětu nájmu a jednání této třetí osoby bylo v souladu s podmínkami této Smlouvy.
4. Práva a povinnosti Nájemce
   1. Nájemce je povinen chovat se k Předmětu nájmu včetně veškerého zařízení a vybavení s péčí řádného hospodáře a užívat jej tak, aby nerušil výkon práva a nezpůsobil újmu Pronajímateli ani ostatním případným nájemcům Budovy.
   2. Nájemce je dále povinen provádět údržbu Předmětu nájmu a opravovat Předmět nájmu, což se týká také všech změn, vestaveb a montáží technologických zařízení v Předmětu nájmu, pokud hodnota takové opravy nebo údržby nepřesáhne 3.000 Kč za takovou jednu konkrétní opravu nebo údržbu.
   3. Nájemce je povinen dodržovat provozní řád Budovy (dále jen „Provozní řád Budovy“). Nájemce potvrzuje, že se seznámil s platným zněním Provozního řádu Budovy a převzal jedno vyhotovení Provozního řádu budovy. Nájemce je povinen zajistit, aby i všichni jeho zaměstnanci, podnájemníci a spolupracující osoby, kterým Nájemce prokazatelně umožní vstup do Předmětu nájmu, dodržovaly Provozní řád Budovy. Pronajímatel je oprávněn kdykoliv jednostranně změnit Provozní řád Budovy, pokud je taková změna důvodná nebo byla vyvolána zákonnými předpisy nebo jinými regulativy, přičemž veškeré změny jsou pro Nájemce závazné k okamžiku jejich písemnému oznámení Nájemci. V ostatních případech je změna Provozního řádu Budovy vůči Nájemci účinná až po písemné dohodě Stran, pokud má nebo by mohla mít taková změna Provozního řádu Budovy vliv na výkon Předmětu činnosti Nájemce.
   4. Nájemce je povinen neprodleně písemně informovat Pronajímatele o všech vadách na Předmětu nájmu, které zjistí.
   5. Nájemce je oprávněn užívat Společné prostory Budovy pouze v souladu s provozním řádem Budovy tak, aby nerušil užívací práva ostatních nájemců Budovy ani práva Pronajímatele.
5. Práva a povinnosti Pronajímatele
   1. V průběhu Doby nájmu je Pronajímatel povinen umožnit Nájemci nerušené užívání Předmětu nájmu k účelu stanovenému touto Smlouvou.
   2. Pronajímatel umožní vybraným pracovníkům Nájemce (pověřeným pracovníkům odboru bezpečnosti Nájemce) na základě písemné žádosti Nájemce vydání části záznamu, která se bezprostředně týká Nájemce ze systémů CCTV a ACS a jejich komunikaci s recepcí či zabezpečením objektu.
   3. Pronajímatel nebo jím pověřená osoba (např. Facility Manager) může vstoupit do Předmětu nájmu v pracovní době, tj. pondělí až pátek mezi 6:00 až 18:00, aby zkontroloval stav Předmětu nájmu, nebo zkontroloval, zda Nájemce dodržuje všechny své povinnosti podle této Smlouvy a rovněž aby provedl nutné opravy, údržbu a prohlídku Předmětu nájmu, případně technických místností přístupných pouze z Předmětu nájmu. Pronajímatel je povinen osobu Nájemce uvedenou v čl.18 bodu 1.2 o plánovaném vstupu předem informovat a to telefonicky nebo e-mailem, způsob zvolí podle naléhavosti potřeby vstupu.
   4. V případě hrozícího nebezpečí vzniku škody může Pronajímatel nebo jím pověřená osoba kdykoli vstoupit do Předmětu nájmu, aniž by o tom předem Nájemce uvědomil. Pronajímatel je však povinen o svém vstupu do Předmětu nájmu Nájemce následně bez zbytečného odkladu uvědomit a současně o tomto učiní podrobný písemný záznam do knihy, k tomuto účelu uložené na recepci Pronajímatele.
   5. V případě, že není možné částečně nebo v celém rozsahu užívat Předmět nájmu pro vady, které nezpůsobil Nájemce nebo podnájemce nebo osoby, kterým umožnil Nájemce nebo podnájemce vstup do Předmětu nájmu, nebo bude jeho užívání zásadním způsobem omezeno z důvodů nezpůsobených Nájemcem nebo jeho podnájemcem nebo osobami, kterým umožnil Nájemce nebo podnájemce vstup do Předmětu nájmu, je Pronajímatel povinen poskytnout Nájemci odpovídající slevu z Nájemného za každý měsíc trvání Doby nájmu, která bude odrážet skutečný rozsah takového omezení, a to na základě písemné a odůvodněné žádosti Nájemce, v níž bude uveden rozsah nemožnosti užívání nebo zásadního omezení v užívání Předmětu nájmu.
   6. V případě, že Nájemci vznikne újma z důvodů na straně jiného nájemce Budovy, poskytne Pronajímatel Nájemci potřebnou součinnost k tomu, aby Nájemce mohl nárok na náhradu škodu uplatnit proti takové osobě.
   7. Pronajímatel hradí ze svého daň z nemovitostí, pojištění objektu pro případ poškození nebo zničení Předmětu nájmu požárem, živelnou pohromou, zatopením, apod. Pronajímatel je povinen na žádost Nájemce předložit doklad o pojištění objektu.
   8. Pronajímatel zajišťuje a hradí náklady spojené s povinnými revizemi budovy, hromosvodů, komínů, protipožárních zařízení a hasicích přístrojů, elektroinstalací, plynových zařízení, vzduchotechniky a klimatizace. Pronajímatel je povinen odstraňovat na základě oznámení Nájemce neprodleně závady, které podstatným způsobem brání v řádném užívání předmětu nájmu.
   9. Pronajímatel zajistí a hradí instalaci protipožárních zařízení včetně ručních hasicích přístrojů a včetně pravidelných revizí těchto zařízení.
   10. Pronajímatel umožní vstup zaměstnancům Nájemce do Budovy a Předmětu nájmu v pracovních dnech v době od 6.00 do 19.00 hod. Mimo tuto dohodnutou dobu bude v mimořádných situacích umožněn zaměstnancům Nájemce mimořádný vstup do Budovy a Předmětu nájmu po předchozím souhlasu Pronajímatele na základě žádosti Nájemce dodané Pronajímateli vždy 1 den před mimořádným vstupem.
6. Informace, reklamní panely, vývěsky a tabule
   1. Jakékoli nápisy, vývěsní štíty, reklamní světelné panely, informační tabule, reklamní vývěsky, oznamovací desky apod. (dále jen „Informační značení“) umístěné uvnitř budovy v prostorách pronajatých nájemci, ve společných prostorách a na plášti budovy, smí umísťovat pouze Pronajímatel nebo Nájemce se souhlasem Pronajímatele, přičemž Informační značení budou v souladu s dokumentem, který je připojen jako příloha č. 8 – Souhlas s umístěním informačních značení této Smlouvy. Ustanovení § 2305 Občanského zákoníku se tímto vylučuje.
7. Vyklizení předmětu nájmu
   1. Při ukončení nájmu (tj. v poslední den Doby nájmu) je Nájemce povinen vrátit Předmět nájmu způsobilý k dalšímu pronajmutí, čistý, vyklizený a ve stavu potvrzeném v Předávacím protokolu, s výjimkou běžného opotřebení. Nájemce je povinen vrátit Pronajímateli všechny klíče i všechny věci, které v souvislosti s uzavřením této Smlouvy od Pronajímatele převzal. Nájemce je povinen odstranit i Informační značení. Při předání Předmětu nájmu Nájemcem Pronajímateli Strany vypracují a podepíší písemný protokol.
   2. Při nesplnění závazku o vyklizení Předmětu nájmu včetně odstranění Informačních značení dle předchozího odstavce zaplatí Nájemce smluvní pokutu ve výši jednoho měsíčního Nájemného za každý započatý měsíc v případě nevyklizení Předmětu nájmu. Sankce bude uhrazena na základě písemné výzvy Pronajímatele. Lhůta k zaplacení činí 30 kalendářních dnů od doručení písemné výzvy Pronajímatele.
8. Rozhodné právo, řešení sporů
   1. Tato Smlouva a vztahy z ní vyplývající se řídí právním řádem České republiky, zejména zákonem č. 89/2012 Sb., občanským zákoníkem v platném znění (ve Smlouvě jen jako „Občanský zákoník“).
   2. Strany se dohodly, že pro veškeré spory vyplývající z této Smlouvy jsou příslušné soudy České republiky. Spory vzniklé z této Smlouvy či v souvislosti s ní, které se nepodařilo Stranám vyřešit smírnou cestou, budou rozhodovány v občanském soudním řízení příslušným soudem České republiky.
9. Závěrečná ustanovení
   1. Veškerá oznámení, žádosti či jiné formy sdělení učiněné jednou ze Stran na základě této Smlouvy budou učiněny písemně a budou považovány za řádně učiněné, jakmile budou tyto formy sdělení prokazatelně doručeny druhé Straně osobně, prostřednictvím kurýrní služby nebo doporučeného dopisu na adresu příslušné Strany uvedené níže nebo na jakoukoliv jinou adresu, kterou jedna Strana sdělí Straně druhé.
      1. Pronajímatel:

**Regionální centrum Olomouc, s.r.o.**

Jeremenkova 1211/40b

779 00 Olomouc

Česká republika

* + 1. Nájemce:

**Všeobecná zdravotní pojišťovna České republiky**

Orlická 4/2020

130 00 Praha 3

* 1. Žádná Strana není oprávněna smluvně postoupit své pohledávky vůči druhé Straně na třetí osoby bez předchozího písemného souhlasu druhé Strany, nestanoví-li tato Smlouva nebo pravomocné rozhodnutí soudu jinak. To se netýká případů, kdy Pronajímatel postoupí veškerá svá práva nebo převede veškeré své závazky z této Smlouvy na třetí osobu jako kupující v případě prodeje Budovy, s čím Nájemce tímto výslovně souhlasí.
  2. Žádná Strana nemá právo si jednostranně započítat své pohledávky vůči pohledávkám za druhou Stranou, nestanoví-li tato Smlouva nebo pravomocné rozhodnutí soudu jinak.
  3. Tato Smlouva včetně veškerých příloh představuje úplnou dohodu Stran. Veškerá předchozí ústní či písemná ujednání, která nebyla začleněna do této Smlouvy, pozbývají uzavřením této Smlouvy účinnosti. Veškeré změny či dodatky této Smlouvy budou platné pouze tehdy, pokud budou učiněny písemně a podepsány oběma Stranami. Za písemnou formu nebude pro tento účel považována forma elektronických zpráv zasílaných prostřednictvím emailu. Jakákoliv ze Stran může namítnout neplatnost této Smlouvy nebo její změny z důvodu nedodržení formy kdykoliv, a to i když již bylo započato s plněním.
  4. Při jednání o změně této Smlouvy odpověď Strany s dodatkem nebo odchylkou, i když podstatně nemění podmínky nabídky, není přijetím nabídky na uzavření této změny Smlouvy a považuje se za novou nabídku.
  5. Obchodní zvyklosti, ať už zachovávané obecně či v daném odvětví, nemají přednost před ustanovením této Smlouvy nebo zákona.
  6. V případě, že je nebo se stane některé z ustanovení této Smlouvy neplatné, neúčinné nebo nevykonatelné, nebude tím dotčena platnost, účinnost a vykonatelnost ostatních smluvních ujednání. Strany jsou povinny poskytnout si vzájemnou součinnost pro to, aby neplatné, neúčinné nebo nevykonatelné ustanovení bylo nahrazeno takovým ustanovením platným, účinným a vykonatelným, které v nejvyšší možné míře zachovává ekonomický účel zamýšlený neplatným, neúčinným nebo nevykonatelným ustanovením. To samé platí i pro případ smluvní mezery.
  7. Tato Smlouva je vyhotovena ve čtyřech (4) stejnopisech v českém jazyce. Pronajímatel obdrží jeden (1) stejnopis této Smlouvy a Nájemce obdrží tři (3) stejnopisy.
  8. Nedílnou součástí této Smlouvy jsou následující přílohy:

Příloha č.1. Výpis z katastru nemovitostí

Příloha č.2 Popis standardního vybavení Budovy

Příloha č.3 Plány pronajímaných ploch v jednotlivých podlažích

Příloha č.4 Předávací protokol – vzor

Příloha č.5 Kalkulace nákladů na úpravu nájemních prostor

Příloha č.6 Ceník služeb

Příloha č.7 Měsíční výkaz – vzor

Příloha č.8 Souhlas s umístěním informačních označení

* 1. Každá ze Stran tímto souhlasí s tím, že bude jednat tak, aby nepoškodila oprávněné zájmy druhé Strany vyplývající z této Smlouvy a že poskytne druhé Straně veškerou potřebnou součinnost a spolupráci potřebnou k tomu, aby druhá Strana mohla vykonávat své povinnosti vyplývající z této Smlouvy.
  2. Tato Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma Stranami.

**Článek 19.**

**Uveřejnění Smlouvy**

1. Smluvní strany jsou si plně vědomy zákonné povinnosti od 1.7.2016 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. Strany prohlašují, že se dohodly na všech částech smlouvy, které budou pro účely jejího uveřejnění prostřednictvím registru smluv znečitelněny.

3. Smluvní strany se dále dohodly, že tuto Smlouvu zašle správci registru smluv k uveřejnění prostřednictvím registru smluv Nájemce. Notifikace správce registru smluv o uveřejnění Smlouvy bude zaslána Pronajímateli na e-mail pověřené osoby Pronajímatele: [eva.kubelkova@rco.cz](mailto:eva.kubelkova@rco.cz) . Pronajímatel je povinen zkontrolovat, že tato Smlouva včetně všech příloh a metadat byla řádně v registru smluv uveřejněna. V případě, že Pronajímatel zjistí jakékoli nepřesnosti či nedostatky, je povinen neprodleně o nich písemně informovat Nájemce. 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 nebo rušit.

V Olomouci dne: V Praze dne:

**Za Regionální centrum Olomouc s.r.o**. **Za Všeobecnou zdravotní pojišťovnu České republiky**