

V Praze, dne 7.7.2016

Panorama Business Center, s.r.o.

a

Všeobecná zdravotní pojišťovna České republiky

**Nájemní smlouva na prostory určené
k podnikání v 1. nadzemním podlaží
Panorama Business Center**

OBSAH

1. Vymezení pojmů.....	3
2. Nájem, účel Nájmu, činnost v provozně.....	5
3. Úpravy Prostor Nájemcem před Dnem zahájení, předání Prostor	6
4. Doba trvání Nájmu	6
5. Nájemné, Poplatky za služby	6
6. Závazky nájemce.....	8
7. Práva a povinnosti pronajímatele.....	10
8. Předčasné ukončení	11
9. Omezení odpovědnosti pronajímatele	12
10. Daň z přidané hodnoty	13
11. Převod vlastnického práva.....	13
12. Záruky.....	13
13. Oznámení	14
14. Závěrečná ustanovení	15

	plochy;
Budova	budova č.p. 490, jež je součástí pozemku parc. č. 467, v katastrálním území Vinohrady, obec hlavní město Praha, známá jako Panorama Business Center, na adrese Škrétova 490/12, 120 00 Praha 2. Pro účely této Nájemní smlouvy výraz Budova zahrnuje též Společné prostory;
Den skončení nájmu	den, ke kterému uplyne Doba nájmu, nebo jiný dřívější den, ke kterému v souladu s touto Smlouvou skončí Nájem předčasně;
Den zahájení	1. prosinec 2016;
Depozit	depozit v penězích k zajištění jakýchkoli závazků Nájemce z Nájemní smlouvy, nejméně ve výši odpovídající třem měsíčním platbám Nájemného a zálohy na Poplatek za služby, včetně příslušné DPH k těmto platbám;
Doba nájmu	znamená dobu určitou ode Dne zahájení do 31. prosince 2021;
Index spotřebitelských cen	znamená index spotřebitelských cen měnové unie vyhlášený Eurostatem (MUICP), či jiný obdobný index, který jej v budoucnu eventuálně nahradí;
Kolaudační rozhodnutí	Kolaudační rozhodnutí vydané odborem výstavby Obvodního úřadu městské části Praha 2 dne 16.12.1999 pod č.j. výst.:3791/99/Be, které nabylo právní moci dne 16.12.1999;
Nájem	nájemní vztah k Prostorům založený touto Smlouvou;
Nájemné	nájemné za Prostory ve výši 13,25 EUR (slovy: třináct euro a dvacet pět centů) bez DPH za 1 (jeden) metr čtvereční Rozhodné plochy za kalendářní měsíc zvyšované v souladu s odstavcem 5.2 této Smlouvy;
Nájemní smlouva nebo také Smlouva	tato smlouva ve znění případných změn sjednaných mezi Stranami v písemné formě;
Plány	dokumenty přiložené jako Příloha č. 4 této Smlouvy;
Poplatek za služby	má význam uvedený v odstavci 5.6 této Smlouvy;
Práce Pronajímatele	mají význam uvedený v odstavci 3.2 této Smlouvy;
Procentuální podíl Nájemce	procentuální podíl odpovídající poměru plošné výměry Prostor k celkové pronajímatelné plošné výměře Budovy (s výjimkou parkovacích prostor), ve výši 6,46 %;
Prostory	prostory v přízemí Budovy specifikované v Plánech;
Průvodce nájemce	manuál týkající se Budovy obsahující informace pro Nájemce a určitá pravidla stanovená v dané době Pronajímatelem, jejichž současná verze je uvedena v Příloze č. 3 této Smlouvy;
Předávací protokol	protokol o stavu Prostor ke dni jejich předání Nájemci obsahující, mimo jiné, údaje o stavu měřidel, jehož

	odsouhlasené znění tvoří Přílohu č. 5 této Smlouvy;
Rozhodná plocha	výměra stanovená jako plocha Prostor ve výši 431,11 m² (slovy: čtyři sta třicet jeden celých jedenáct metrů čtverečních);
Služby	plnění uvedená v Příloze č. 6 této Smlouvy a v Příloze č. 7 této Smlouvy;
Služby dodávané přímo do Prostor	služby dle Přílohy č. 6 této Smlouvy, dodávané přímo do Prostor, jejichž spotřeba je podle současného stavu technického vybavení Budovy měřitelná;
Služby pro celou Budovu	služby dle Přílohy č. 7 této Smlouvy;
Smluvní pokuta	má význam uvedený v odstavci 8.6 této Smlouvy;
Společné prostory	veškeré prostory v Budově a plochy sousedící s Budovou, které jsou podle rozhodnutí Pronajímatele ke dni podpisu této Smlouvy či v budoucnu určeny ke společnému nevýlučnému užívání nájemci či jinými uživateli Budovy, jejich návštěvníky, zákazníky či spolupracovníky, včetně vnějších ploch ve vlastnictví Pronajímatele sousedících s Budovou;
Strany	Pronajímatel a Nájemce;
Účel nájmu	má význam dle odstavce 2.3 této Smlouvy;
Zařízení	mechanické, elektrické, topné, ventilační, klimatizační, chladicí a ohřevné zařízení, výtahy, bezpečnostní, protipožární a telefonní systémy, rozvody silno i slaboproudu, vody, kanalizace či jiné domovní instalace a obslužné systémy v Budově, včetně jejího počítačového či jiného elektronického a programového vybavení a zařízení.

2. Nájem, účel Nájmu, činnost v provozovně

- 2.1. Pronajímatel počínaje Dnem zahájení přenechává za podmínek této Smlouvy Nájemci do nájmu Prostory a Nájemce Prostory počínaje Dnem zahájení do nájmu přijímá a zavazuje se Prostory užívat k účelu a způsobem sjednaným v této Smlouvě a platit za toto užívání Nájemné.
- 2.2. V souvislosti s Nájmem se Nájemce nad rámec Nájemného zavazuje Pronajímateli platit Poplatky za služby v souladu s touto Smlouvou.
- 2.3. Nájemce je oprávněn umístit v Prostorech svoji provozovnu. V provozovně bude Nájemce oprávněn provozovat výlučně činnost

klientského pracoviště, tedy provádění veřejného zdravotního pojištění v souladu se zákonem č.551/1991 Sb., o Všeobecné zdravotní pojišťovně České republiky, doplněné komerčním pojištěním, (dále jen „**Účel nájmu**“).

Nájemce se Prostory zavazuje užívat k Účelu nájmu, vždy při dodržení konkrétních podmínek vyplývajících z příslušného kolaudačního rozhodnutí a z ostatních ujednání obsažených v této Smlouvě, zejména z Průvodce nájemce.

- 2.4. V souvislosti s Nájmem je Nájemce rovněž oprávněn k nevýlučnému užívání Společných prostor v souladu s Průvodcem nájemce. Strany se dohodly na tom, že Pronajímatel je kdykoli svým jednostranným úkonem oprávněn Společné prostory či

jejich užívání omezit nebo rozšířit, ovšem za předpokladu, že omezením nebude znemožněn nebo jinak znevýhodněn zejména clientský přístup do Prostor.

2.5. Strany výslovně vylučují aplikaci ustanovení §2304 Občanského zákoníku.

3. Úpravy Prostor Nájemcem před Dnem zahájení, předání Prostor

3.1. Nájemce tímto výslovně prohlašuje, že před uzavřením této Smlouvy se seznámil se stavem Prostor, řádně si Prostory prohlédl a prohlašuje, že jsou způsobilé ke smlouvenému užívání dle podmínek této Smlouvy.

3.2. Pronajímatel se zavazuje provést úpravy Prostor přede Dnem zahájení v rozsahu popsaném v **Příloze č. 8** této Smlouvy. Náklady spojené s výše uvedenými úpravami budou uhrazeny Pronajímatelem až do výše **57.122,10 EUR**. Seznam souvisejících prací, jejich standard a cena podléhá předchozímu souhlasu Nájemce. Pokud celkové náklady na výše uvedené úpravy přesáhnou výše uvedenou částku, jedná se o úpravy nad rámec Běžného standardu, a tento rozdíl bude zohledněn po dobu prvních 12 kalendářních měsíců Doby nájmu a to tak, že měsíční nájemné bude po tuto dobu zvýšeno o 1/12 (jednu dvanáctinu) takového rozdílu. V případě, že celkové náklady na výše uvedené úpravy budou nižší než výše uvedená částka, poskytne Pronajímatel Nájemci slevu na Nájemném ve výši takového rozdílu.

3.3. Prostory budou Nájemci Pronajímatelem zpřístupněny k instalaci interiérového vybavení nejpozději k 15. listopadu 2016 a předány k užívání nejpozději k 30. listopadu 2016. O předání Prostor dle tohoto odstavce bude mezi Stranami sepsán Předávací protokol, jehož odsouhlasené znění tvoří **Přílohu č. 5** této Smlouvy.

4. Doba trvání Nájmu

4.1. Pronajímatel přenechává Nájemci Prostory do Nájmu na Dobu nájmu.

5. Nájemné, Poplatky za služby

5.1. Strany sjednávají, že po celou Dobu nájmu je Nájemce povinen platit Pronajímateli Nájemné, a to v měsíčních splátkách (ve výši 5.712,21 EUR bez DPH, resp. indexovaných dle ustanovení odstavce 5.2 této Smlouvy) předem, nejpozději k 20. (dvacátému) dni každého kalendářního měsíce, a poměrně za každý nedokončený kalendářní měsíc Nájmu.

5.2. Nájemné nebude nikdy snižováno, ale bude zvyšováno vždy zpětně k 1.lednu každého kalendářního roku, ve kterém trvá Nájem, a to v závislosti na průměrném navýšení Indexu spotřebitelských cen za předcházející kalendářní rok. Nájemce zahájí placení takto upraveného Nájemného počínaje nejbližším následujícím obdobím po oznámení Pronajímatele o upravené částce Nájemného a zároveň doplatí rozdíl za období od 1. ledna daného kalendářního roku na základě daňového dokladu vystaveného Pronajímatelem. Pronajímatel je oprávněn zvýšit Nájemné dle výše uvedeného principu poprvé ke dni 1.ledna 2018.

5.3. Strany se dohodly na tom, že dnem zdanitelného plnění bude vždy 15. (patnáctý) den kalendářního měsíce, který předchází kalendářnímu měsíci, za který se platí, popřípadě nejbližší následující pracovní den, nespadá-li tento den na pracovní den.

5.4. Částky Nájemného, případně výše záloh na tyto platby budou stanoveny a hrazeny v EUR.

5.5. V Nájemném nejsou zahrnuty platby za Služby.

5.6. Nájemce se Služby zavazuje od Pronajímatele odebírat po celou dobu trvání nájmu a dále až do řádného vyklizení Prostor po skončení Nájmu, a platit za jejich dodávku, resp. provádění souvisejících činností, Pronajímateli poplatky v následující výši:

5.6.1. v případě Služeb dodávaných přímo do Prostor ve výši podle skutečné spotřeby a nákladů Pronajímatele na zajištění jejich dodávky;

5.6.2. v případě Služeb společných pro celou Budovu ve výši odpovídající Procentuálnímu podílu Nájemce;

(dále společně jen „**Poplatek za služby**“).

- 5.7. Služby nezahrnují dodávky elektrické energie, médií a datových služeb do Prostor.
- 5.8. Strany se dohodly na tom, že Služby budou Pronajímatelem poskytovány v kvalitě a množství poskytnutém jejich primárními dodavateli za ceny v místě a čase obvyklé bez jakékoliv přírážky s tím, že Pronajímatel Nájemci nebude odpovídat za škodu vzniklou v důsledku přerušení či nedostatečné kvality anebo množství dodávek Služeb, které jsou závislé na dodávkách souvisejících služeb či médií ze strany primárních dodavatelů, pokud Pronajímatel tento závadný stav nezavinil.
- 5.9. Nájemce se zavazuje platit Pronajímateli do předání prvního vyúčtování Služeb zálohy na Poplatek za služby ve výši **115,- Kč** (slovy: jedno sto patnáct korun českých) bez DPH na 1 (jeden) metr čtvereční Rozhodné plochy. Pronajímatel je oprávněn kdykoli stanovit novou přiměřenou výši zálohy. Nájemce se zavazuje platit zálohy na Poplatky za služby v nové výši počínaje první další splatnou zálohou po doručení písemného oznámení Pronajímatele o nové výši zálohy. Nájemce se zavazuje platit Pronajímateli zálohy na Poplatek za služby v měsíčních splátkách předem, nejpozději k 5. (pátému) pracovnímu dni každého kalendářního měsíce a poměrně za každý nedokončený kalendářní měsíc Nájmu, a první platba bude provedena nejpozději v Den zahájení.
- 5.10. Pronajímatel se zavazuje zálohy na Poplatek za služby Nájemci vyúčtovat tak, aby Nájemce vyúčtování obdržel do 30. června následujícího po skončení období, za které se vyúčtování předkládá. Strany se zavazují rozdíl mezi zálohami zaplacenými pro daný rok Nájemcem a skutečnou výší Poplatku za služby mezi sebou vypořádat do 15 (patnáct) dní od doručení jeho vyúčtování.
- 5.11. Strany se dohodly na tom, že Nájemce bude oprávněn snížit platbu Nájemného či Poplatku za služby výlučně na základě dohody s Pronajímatelem, popřípadě na základě pravomocného rozhodnutí příslušného soudu (rozhodčího soudu), a to i v případě vzniku nároku na slevu z Nájemného.
- 5.12. Strany se dohodly, že Nájemci vzniká nárok na slevu z Nájemného za daný kalendářní měsíc v násobku ceny denního nájmu a počtu dnů ve kterých Nájemce nemohl prostory dle této Smlouvy užívat. Nájemce je povinen o takovém stavu pronajímatele neodkladně a prokazatelně informovat, a to s uvedením času, kdy taková situace nastala.
- 5.13. Veškeré platby splatné podle Smlouvy budou prováděny elektronickým převodem na bankovní účet (účty), který (-é) v danou dobu Pronajímatel oznámí Nájemci.
- 5.14. Platba nájemného bude na základě faktur vystavených Pronajímatelem, zaslaných na fakturační a doručovací adresu Nájemce. Platba záloh za poskytované služby pak bude na základě zálohových faktury vystavených Pronajímatelem, popřípadě na základě platebního kalendáře.
- 5.15. Veškeré faktury a další účetní doklady vystavené na základě této Smlouvy musí obsahovat všechny náležitosti daňového a účetního dokladu, dále číslo SAP objednávky předané Nájemcem Pronajímateli vždy 1x v kalendářním roce a adresu příjemce VZP ČR Regionální pobočka Praha. Splatnost faktur se sjednává na dobu 30 dnů ode dne jejich obdržení Nájemcem na doručovací adrese. Vystavení a odeslání veškerých daňových nebo účetních dokladů bude provedeno v termínech odpovídajících lhůtě sjednané splatnosti. Nájemce je oprávněn vrátit až do data jejich splatnosti veškeré faktury, které neobsahují náležitosti daňového nebo účetního dokladu anebo obsahují jiné závady ve svém obsahu. Pronajímatel je povinen podle

povahy závady fakturu bez zbytečného odkladu opravit nebo nově vyhotovit. Oprávněným vrácením faktury přestává běžet původní lhůta její splatnosti. Nová lhůta splatnosti, opětovně ve výši 30 dnů, pak běží ode dne doručení nově vyhotovené nebo opravené faktury Nájemci.

6. Závazky nájemce

6.1. Zákonné požadavky

6.1.1. Při užívání Prostor se Nájemce zavazuje dodržovat veškeré příslušné zákony a rozhodnutí všech příslušných státních a obecních orgánů a úřadů k takovému užívání se vztahující, zejména požární, zdravotní a bezpečnostní předpisy.

6.1.2. Nájemce na sebe přebírá nebezpečí změny okolností, zejména pak ve smyslu ustanovení §1765 odst. 2, §2287 a §2000 odst. 1 Občanského zákoníku.

6.2. Opravy a úklid

6.2.1. Po celou dobu nájmu se Nájemce zavazuje udržovat Prostory v dobrém stavu, čisté a uklizené.

6.2.2. Nájemce se zavazuje na vlastní náklady provádět veškerou údržbu, opravy a úklid Prostor, s výjimkami uvedenými v **Příloze č. 2** k této smlouvě. Nájemce se zavazuje v rámci provádění údržby a oprav technologií EPS a MaR v rámci Prostor používat služby dodavatelů, které Pronajímatel schválí, a dodržovat Pronajímatelem stanovené podmínky,.

6.2.3. Povinnost Nájemce k opravám a údržbě Prostor se nevztahuje na nosné konstrukce a Zařízení, která slouží i dalším prostorům v Budově, než jsou Prostory, popřípadě jejichž funkčnost je způsobilá ovlivnit provoz jiných prostor v Budově, než jsou výlučně Prostory, či Zařízení umístěná mimo Prostory (s výjimkou těch zařízení, která sloužících výlučně Prostorům). V případě pochybností o tom, zda se povinnost Nájemce k údržbě vztahuje na určitou část Prostor, se Nájemce zavazuje před zahájením oprav či údržby zajistit předchozí vyjádření Pronajímatele.

6.2.4. Nájemce se zavazuje neprodleně upozornit Pronajímatele na potřebu oprav či údržby, ke které je povinen Pronajímatel.

6.2.5. Strany se dohodly na tom, že údržbu těch Zařízení, která jsou uvedena v **Příloze č. 2** k této Smlouvě, provádí vždy Pronajímatel.

6.3. Úpravy

6.3.1. Jakékoli dodatečné změny na Prostorách nebo jejich technické zhodnocení je Nájemce oprávněn provádět výlučně s předchozím písemným souhlasem Pronajímatele, který nebude Pronajímatelem odepřen bez vážného důvodu. Pronajímatel bude oprávněn stanovit závazné podmínky pro provádění takových prací.

6.3.2. Pro vyloučení pochybností Strany konstatují, že předchozí souhlas Pronajímatele vyžaduje jakýkoli zásah do stavebních konstrukcí Budovy i jejich vnitřních příček, včetně vrtání otvorů, zatlukání úchytlů či jiných úkonů, v důsledku kterých by při neznalosti technických řešení v Budově mohlo dojít k poškození Zařízení.

6.3.3. Za předpokladu, že úpravy Prostor, včetně Prací nájemce, představují technické zhodnocení ve smyslu § 28, odstavce 3 zákona o dani

z příjmů, bude jejich hodnotu po Dobu nájmu oprávněn odepisovat Nájemce a Pronajímatel se zavazuje o jejich hodnotu nezvýšit vstupní hodnotu Budovy. Nájemce se zavazuje na žádost Pronajímatele sdělit zůstatkovou hodnotu těchto úprav.

6.4. Nápis a reklama

Nájemce je oprávněn umístit na Budovu a v Budově s písemným souhlasem Pronajímatele v přiměřeném rozsahu štíty, návěští a podobná znamení s tím, že Pronajímatel může takový souhlas odmítnout jen má-li pro to vážný důvod. Požádal-li Nájemce o udělení souhlasu v písemné formě a nevyjádřil-li se Pronajímatel do jednoho měsíce, považuje se souhlas Pronajímatele za daný.

6.5. Průvodce nájemce

Nájemce se zavazuje dodržovat Průvodce nájemce a zajistit, aby Průvodce nájemce dodržovali všichni zaměstnanci či jiní spolupracovníci a hosté Nájemce. Strany se dohodly na tom, že Pronajímatel bude na základě jednostranného oznámení Nájemci oprávněn změnit či doplnit pravidla obsažená v aktuální verzi Průvodce nájemce přiložené k této Smlouvě jako **Příloha č. 3** v zájmu bezpečnosti a hladkého provozu Budovy a možnosti jejího spravedlivého využití ze stran všech nájemců. Pokud dojde k úpravě pravidel, nesmí tato úprava omezit nájemce v účelu nebo rozsahu užití pronajatých prostor bez jeho souhlasu.

6.6. Omezení užívání

Nájemce se zavazuje do Prostor ani do Budovy nevnášet žádné nebezpečné materiály, ani jejich vnášení nepovolit. Nájemce nesmí v Prostorách ani v Budově pořádat dražby/aukce bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele.

6.7. Podnájem

6.7.1. Nájemce je oprávněn podnajímt Prostory (nebo jejich část) jen po předchozím písemném souhlasu Pronajímatele, jenž nebude odmítnut bez vážného důvodu, a na dobu nepřesahující Dobu nájmu.

6.7.2. Nájemce bez zbytečného odkladu předloží Pronajímateli kopii podnájemní smlouvy. Podnájemce je povinen užívat Prostory (či jejich část, které mu byly přenechány do podnájem), pouze v souladu s Účelem nájmu podle této Smlouvy.

6.8. Vyklizení předmětu Nájmu

6.8.1. Nájemce se zavazuje v Den skončení nájmu Prostory vyklidit a na své náklady odstranit veškeré úpravy a změny Prostor nespádající pod povinnost Nájemce k údržbě a opravám Prostor, včetně těch, které mají povahu technického zhodnocení, s výjimkou Prací pronajímatele. Vyklizené Prostory se Nájemce zavazuje Pronajímateli předat do 17.00 v Den skončení nájmu ve stavu odpovídajícím řádnému plnění a splnění všech povinností Nájemce vyplývajících z této Smlouvy, především povinnosti k opravám a údržbě Prostor (s přihlédnutím k běžnému opotřebení) a povinnosti k odstranění veškerých úprav a změn Prostor nebo jiného technického zhodnocení Prostor jím provedeného, pokud se Strany písemně nedohodnou jinak. V případě, že Pronajímatel požaduje ponechání úprav a změn Prostor nebo jiného technického zhodnocení provedeného Nájemcem v Prostorách, nemá Nájemce jakýkoli finanční nárok na jejich náhradu vůči Pronajímateli.

6.8.2. Za porušení povinností k vyklizení Prostor se Nájemce zavazuje Pronajímateli zaplatit smluvní pokutu ve výši trojnásobku Nájemného, Zálohy a zálohy na Poplatek za služby ve výši splatné k poslednímu dni Nájmu, poměrně připadající na každý započatý den prodlení.

6.9. Úrok z plateb po termínu splatnosti

Není-li touto Smlouvou ve vztahu ke konkrétnímu prodlení s úhradou platby stanoven samostatný úrok z prodlení, zavazuje se Nájemce při prodlení s úhradou jakékoli platby podle této Smlouvy Pronajímateli zaplatit úrok z prodlení ve výši 0,1% z dlužné částky za každý započatý den prodlení. Toto ujednání se vztahuje i na Kompenzaci.

6.10. Pojištění

Nájemce je povinen po celou dobu Nájmu a dále až do řádného vyklizení Prostor na své náklady udržovat pojištění odpovědnosti za škodu na zdraví či majetku způsobenou třetím osobám a specificky za škodu způsobenou na Budově s minimální částkou pojistného krytí 5 000 000,-Kč (slovy: pět milionů korun českých) a dále majetkové pojištění pro případ poškození, ztráty či zničení majetku vneseného do Prostor s tím, že pojistné podmínky umožní, aby Pronajímatel uplatnil nárok na náhradu škody na majetku Pronajímatele, za kterou odpovídá Nájemce, přímo u příslušné pojišťovny. Nájemce se zavazuje Pronajímateli trvání uvedeného pojištění na žádost kdykoli doložit způsobem uspokojivým pro Pronajímatele, zejména ve formě pojistky a potvrzení příslušné pojišťovny o trvání pojištění.

6.11. Porušení povinností

6.11.1. Strany se dohodly na tom, že zaplacením smluvní pokuty nebo úroku z prodlení podle této Smlouvy není dotčen nárok na náhradu škody.

7. Práva a povinnosti pronajímatele

7.1. Pronajímatel se tímto zavazuje:

7.1.1. provozovat a udržovat Budovu a poskytovat Služby na úrovni korespondující se srovnatelnými kancelářskými a obchodními budovami v České republice; a

7.1.2. pojistit Budovu; a

7.1.3. v obvyklé kvalitě poskytovat Služby nebo zajistit jejich poskytování či provádění; a

7.1.4. zajistit nerušený výkon Nájmu, za předpokladu, že Nájemce dodrží (dodržuje) všechny své závazky vyplývající z této Smlouvy.

7.2. Strany se dohodly na tom, že Pronajímatel bude oprávněn přerušit či omezit dodávku Služeb po předchozím upozornění nájemce v případě, že se Nájemce dostane do prodlení s úhradou Nájemného či Poplatku za služby nebo zálohy na něj.

7.3. V případě, že se Nájemce dostane do prodlení se splněním jakékoli nepeněžitě povinnosti podle této Smlouvy, dohodly se Strany na tom, že Pronajímatel bude oprávněn takovou povinnost splnit namísto Nájemce a na náklady a nebezpečí Nájemce, včetně povinnosti k vyklizení Prostor, a v souvislosti s tím bude oprávněn po prokazatelném předchozím oznámení Nájemci, vstoupit do Prostor, popřípadě si do Prostor i násilím zjednat přístup, neposkytne-li Nájemce dostatečnou součinnost.

7.4. Strany se dohodly na tom a Nájemce souhlasí s tím, že Pronajímatel bude oprávněn vstoupit do Prostor i v případech upravených v **Příloze č. 2** této Smlouvy.

7.5. Pronajímatel se zavazuje neumožnit nebo nestrpět užívání Budovy nebo kterékoliv její části k účelu, jež by byl v rozporu s právními předpisy.

8. Předčasné ukončení

8.1. Strany se dohodly na tom, že Nájem bude možné předčasně ukončit výlučně v souladu s tímto článkem a s ohledem na to vylučují aplikaci ustanovení Občanského zákoníku upravující možnosti ukončení (i) nájmu prostoru sloužícího k podnikání, a/nebo (ii) nájmu obecně, a to bez ohledu na to, zda k takovému ukončení má dojít výpovědí Smlouvy nebo odstoupením od Smlouvy nebo zrušením Smlouvy, kdy pro vyloučení pochybností. Strany výslovně vylučují aplikaci ustanovení §1793, §2002, §2003, §2004 odst. 1 a odst. 2, §2208, §2227, §2232,, §2253, §2287, §2308, §2310, §2311 a §2314 Občanského zákoníku na jejich práva a povinnosti dle této Smlouvy.

8.2. Pronajímatel je oprávněn vypovědět Nájem na základě výpovědi, jejíž účinky nastanou následující den po jejím doručení Nájemci, z následujících důvodů:

8.2.1. Nájemce se dostal do prodlení s úhradou Nájemného nebo Poplatku za službu nebo jakékoliv jiné částky splatné podle této Smlouvy; nebo

8.2.2. Nájemce nesložil Depozit na účet Pronajímatele, resp. nepředložil Bankovní záruku Pronajímateli a/nebo nedoplnil Depozit po jeho čerpání ze strany Pronajímatele a/nebo nedoplnil Depozit v jiných případech stanovených touto Smlouvou, či v takových případech nepředložil novou Bankovní záruku, a to ve lhůtách v této Smlouvě stanovených, nebo

8.2.3. Nájemce hrubě poruší ustanovení této Smlouvy,

pokud skutečnosti zakládající výpovědní důvod nebyly Nájemcem odstraněny či napraveny do 30 (třiceti) dní od doručení výzvy Pronajímatele.

8.3. Pronajímatel je dále oprávněn vypovědět Nájem na základě výpovědi s výpovědní lhůtou jednoho (1) měsíce po jejím doručení Nájemci, pokud Nájemce třikrát závažně porušil jakoukoli svou povinnost vyplývající z této Smlouvy v období dvanácti (12) po sobě jdoucích měsíců, a to bez ohledu na to, zda takové porušení bylo Nájemcem napraveno v případně dodatečně poskytnuté lhůtě.

8.4. V případě, že bude prohlášen konkurz na majetek Nájemce nebo prohlášení konkurzu zamítnuto z důvodu nedostatku majetku podle zákona č. 182/2006 Sb., insolvenční zákon, v platném znění, či Nájemce vstoupí do likvidace, Pronajímatel bude podle své volby oprávněn Nájem vypovědět na základě výpovědi, jejíž účinky nastanou následující den po jejím doručení Nájemci, nebo od této Smlouvy s okamžitými účinky odstoupit.

8.5. Nájemce je oprávněn vypovědět Nájem na základě výpovědi, jejíž účinky nastanou následující den po jejím doručení Pronajímateli z následujících důvodů:

8.5.1. Prostory nebudou z důvodů na straně Pronajímatele způsobilé k provozování dohodnutého Účelu nájmu;

8.5.2. Pronajímatel hrubě poruší své povinnosti dle této Smlouvy;

pokud skutečnosti zakládající výpovědní důvod nebyly Pronajímatelem odstraněny či napraveny do 30 (třiceti) dní od doručení výzvy Nájemce.

8.6. V případě předčasného skončení Nájmu podle odstavce 8.2, 8.3 nebo 8.4, popřípadě dojde-li k předčasnému skončení Nájmu z jakýchkoli jiných důvodů na straně Nájemce či z důvodů, za které odpovídá Nájemce, Nájemce se zavazuje jako kompenzaci za takové předčasné ukončení a výpadek v příjmech Pronajímatele

z pronájmu Prostor zaplatit Pronajímateli částku vypočtenou jako součet (dále jen "**Smluvní pokuta**"):

- 8.6.1. Nájemného a Poplatku za služby za období od předčasného skončení Nájmu do okamžiku, kdy budou Prostory pronajaty dalšímu nájemci, nejdéle však do okamžiku, kdy by jinak skončila řádná Doba nájmu, resp. kdy uplyne 36 (třicet šest) měsíců ode dne předčasného skončení Nájmu, podle toho, co nastane dříve; a
 - 8.6.2. rozdílu mezi (i) Nájemným a Poplatkem za služby, který by v případě pokračování Nájmu byl splatný do konce řádné Doby nájmu a (ii) částkou nájemného a platbou obdobnou Poplatku za služby, které bude ve vztahu k Prostorám platit další nájemce, nejdéle však za období do okamžiku, kdy by jinak skončila řádná Doba nájmu, resp. kdy uplyne 36 (třicet šest) měsíců ode dne předčasného skončení Nájmu, podle toho, co nastane dříve.
 - 8.6.3. částky ve výši 950 EUR vynásobené počtem měsíců zbývajících od předčasného skončení Nájmu do konce řádné Doby nájmu.
- 8.7. Strany se dohodly na tom, že Kompenzace je splatná měsíčně pozadu na základě výzvy Pronajímatele s tím, že její složka odpovídající Poplatku za služby a Nájemnému bude placena zálohově podle pravidel dohodnutých ve vztahu k Poplatku za služby a Nájemnému v této Smlouvě a tyto zálohy budou vypořádány rovněž podle pravidel dohodnutých v této Smlouvě.
 - 8.8. Pronajímatel a Nájemce se dohodli, že v případě odstoupení od této Smlouvy nevznikne žádnému z nich povinnost vrátit druhému z nich plnění obdržené dle této Smlouvy s tím, že jejich vzájemné peněžité pohledávky z této Smlouvy nesplněné ke dni odstoupení, v důsledku takového odstoupení nezaniknou a budou mezi nimi vypořádány podle stavu k okamžiku odstoupení.
 - 8.9. Strany výslovně sjednávají, a Nájemce výslovně souhlasí s tím, že v souvislosti s ukončením této Smlouvy Nájemce nemá (a nebude mít) vůči Pronajímateli nárok na jakoukoliv náhradu za převzetí zákaznické základny ve smyslu ustanovení §2315 Občanského zákoníku.

9. Omezení odpovědnosti pronajímatele

- 9.1. Strany se dohodly na tom, že Pronajímatel neponese odpovědnost za jakoukoli škodu na straně Nájemce, jeho pracovníků či návštěvníků ani za přerušení obchodní činnosti Nájemce, pokud byly způsobeny činnostmi či nečinnostmi jakékoli jiné osoby, než je Pronajímatel, nebo dodavatelé Pronajímatele v souvislosti se správou Budovy.
- 9.2. Nájemce tímto vyslovuje souhlas s prováděním jakýchkoli stavebních či jiných prací v Budově bez nároku na slevu z Nájemného v případě, že pokud to bude možné, bude s těmito pracemi nájemce dopředu seznámen. Pronajímatel vynaloží přiměřené úsilí k tomu, aby minimalizoval dopad takových prací na Budovu a na Prostory. Tímto ustanovením není dotčen nárok Nájemce dle odstavce 5.13 této Smlouvy.
- 9.3. Strany se dohodly na tom, že Pronajímatel neponese odpovědnost za jakékoli přerušení Služeb způsobené nezávislymi dodavateli, zejména (nikoliv však výlučně) dodavateli vody a odvodu odpadních vod, elektřiny, telekomunikačních služeb, tepla, ke kterému došlo z jiných důvodů, než je porušení povinností Pronajímatele. Výše uvedené přerušení dodávek Služeb nebude Stranami považováno za porušení povinností Pronajímatele. Pronajímatel vynaloží přiměřené úsilí k zajištění toho, aby byla dodávka co nejdříve obnovena. Žádné takové přerušení nezbavuje Nájemce povinností plnit jakýkoliv závazek vyplývající z Nájemní smlouvy, ani nezakládá vznik nároku Nájemce na slevu z Nájemného nebo Poplatku za služby nebo na náhradu

škody. Pronajímatel se zavazuje informovat Nájemce bez zbytečného odkladu poté, co se o takovém přerušení Služeb (i budoucím) dozví.

10. Daň z přidané hodnoty

- 10.1. Všechny platby splatné Nájemcem Pronajímateli podle podmínek Nájemní smlouvy jsou uvedeny bez daně z přidané hodnoty ("DPH") a k částkám splatným podle Nájemní smlouvy, s výjimkou Nájemného, bude připočtena DPH v příslušné výši. Má se za to, že odkazy na DPH zahrnují jakoukoliv upravenou verzi DPH anebo jakoukoliv daň, která DPH nahradí nebo doplní.

11. Převod vlastnického práva

- 11.1. Strany se dohodly na tom, že Nájemce nebude oprávněn tuto Smlouvu vypovědět ani jakýmkoli jiným způsobem ukončit Nájem v případě změny vlastnictví Budovy.
- 11.2. Strany se dohodly na tom, že v případě změny vlastnictví Budovy je tato Smlouva pro jejího nabyvatele i Nájemce závazná v plném rozsahu. Nájemce se na žádost Pronajímatele zavazuje s potenciálním nabyvatelem Budovy uzavřít dohodu, která uvedenou skutečnost potvrdí. Tento závazek Nájemce trvá po celou dobu nájmu.

12. Záruky

- 12.1. Nájemce se zavazuje složit na účet Pronajímatele č. [REDACTED] vedený v korunách českých u [REDACTED] Depozit, a to nejpozději do dne 30. června 2016.
- 12.2. Nájemce je oprávněn nahradit Depozit Bankovní zárukou, která:
- 12.2.1. Bude poskytnuta pronajímateli do 15 pracovních dnů ode dne uzavření Smlouvy, vystavena nejméně na částku odpovídající 3 (třem) měsíčním platbám Nájemného a Poplatku za služby, včetně příslušné DPH k těmto platbám;
- měsíční nájemné (DPH se neuplatňuje) je ve výši $431,11 \text{ m}^2 * € 13,25 = € 5 712,21 * 3 = € 17 136,63$
- poplatek za služby je vy výši $431,11 \text{ m}^2 * 115 \text{ Kč} = 49 577,65 \text{ Kč} * 3 = 148 732,95 \text{ Kč} * 1,21 \text{ (DPH)} = 179 966,87 \text{ Kč}$
- Bankovní záruka bude vystavena na celkovou částku za nájemné a služby, a to na částku vyjádřenou v CZK (při použití směnného kurzu EUR/CZK vyhlášeného ČNB ke dni 30. června 2016).
- 12.2.2. jako jedinou podmínku pro čerpání stanoví žádost Pronajímatele o čerpání;
- 12.2.3. bude vystavena na dobu přesahující dobu nájmu o 6 (šest) měsíců, a pokud bude Bankovní záruka vystavena na kratší než shora uvedenou dobu, pak je Nájemce povinen zajistit, že Bankovní záruka vystavená na kratší než shora uvedenou dobu bude nahrazena (a to i opakovaně) novou Bankovní zárukou se stejnými parametry s tím, že jakékoliv a veškeré pohledávky Pronajímatele za Nájemcem vzniklé v souvislosti s touto Smlouvou musí být vždy zajištěny Bankovní zárukou vystavenou na dobu přesahující dobu nájmu o 6 (šest) měsíců;
- 12.2.4. nebude umožňovat vznášení jakýchkoli námitek vůči žádosti Pronajímatele o čerpání.
- 12.3. Pronajímatel bude oprávněn čerpat prostředky z Depozitu, resp. Bankovní záruky, k uspokojení jakýchkoli svých pohledávek za Nájemcem z této Smlouvy, včetně pohledávek na zaplacení náhrady škody, smluvních pokut, úroků z prodlení, peněžitého ekvivalentu nepeněžitých povinností či náhrady

nákladů spojených se splněním povinnosti Nájemce a dále k uspokojení nároků vůči Nájemci z bezdůvodného obohacení souvisejícího s užíváním Budovy, resp. Prostor.

- 12.4. V případě, že v důsledku zvyšování Nájemného podle odstavce 5.2 této Smlouvy či zálohy na Poplatek za služby podle odstavce 5.9 této Smlouvy přesáhne součet aktuální výše plateb Nájemného a záloha na Poplatek za služby za 3 (tři) měsíce zvýšených o příslušnou DPH výši Depozitu, resp. Bankovní záruky, o více než 15 %, zavazuje se Nájemce doplnit Depozit, resp. Bankovní záruku tak, aby odpovídala aktuální částce Nájemného a záloh na Poplatek za služby za 3 (tři) měsíce zvýšené o příslušnou DPH, a to do 30 (třiceti) dní od doručení písemné výzvy Pronajímatele.
- 12.5. Pokud bude Pronajímatel čerpat prostředky z Depozitu, resp. Bankovní záruky, Nájemce obnoví výši Depozitu, resp. Bankovní záruky, do 15 (patnácti) dní po doručení první písemné výzvy Pronajímatele učiněné za tímto účelem.
- 12.6. Pronajímatel Depozit, resp. Bankovní záruku, vrátí Nájemci do 30 (třiceti) dní poté, co skončí Nájem a budou uspokojeny veškeré jeho pohledávky za Nájemcem zajištěné Depozitem, resp. Bankovní zárukou.
- 12.7. Nájemce má nárok na běžný úrok z Depozitu, pokud běžný úrok přesáhne 0,99%.

13. Oznámení

13.1. Jazyk

Veškerá korespondence, oznámení, žádosti, záznamy a další dokumenty vyměňované mezi Pronajímatelem a Nájemcem podle této Smlouvy budou vyhotoveny v českém jazyce, nebude-li dohodnuto jinak.

13.2. Způsob doručování a adresa pro doručování

Veškerá oznámení, žádosti a další sdělení týkající se Nájemní smlouvy budou doručena druhé straně této Smlouvy v písemné podobě, a to buď osobně kontaktním osobám nebo doporučenou poštovní zásilkou předplaceně na adresy uvedené níže nebo jinak písemně oznámené druhé straně.

Pronajímatel: Panorama Business Center, s.r.o.
Václavské náměstí 773/4
110 00 Praha 1
Tel: +420 225 354 830
Email: [REDACTED]

Nájemce: Všeobecná zdravotní pojišťovna České republiky
Regionální pobočka Praha
pobočka pro Hl. m. Prahu a Středočeský kraj
Na Perštýně 359/6
110 01 Praha 1

K rukám: Ve věcech smluvních
Jan Prošek, tel: [REDACTED] email:
[REDACTED]
Jiří Pavlíček, tel: [REDACTED] email:
[REDACTED]

Ve věcech provozních
Petr Malát, tel. [REDACTED], email:
[REDACTED]
Ing. Romana Šulítková, tel. [REDACTED] email:
[REDACTED]

Každé správně adresované písemné oznámení bude považováno za platně doručené v případě osobního doručení v okamžik doručení a v případě předplacené doporučené poštovní zásilky 3. (třetí) den od dne, kdy byla podána na poštu.

14. Závěrečná ustanovení

14.1. Změny

Veškeré změny této Smlouvy musí být v písemné formě a řádně podepsány oběma Stranami.

14.2. Postoupení, zápočet

14.2.1. Strany se dohodly na tom, že Nájemce není oprávněn postoupit jakékoli své pohledávky za Pronajímatelem ani provést zápočet na pohledávky Pronajímatele za Nájemcem.

14.2.2. Nájemce souhlasí s tím, že Pronajímatel bude oprávněn jakékoli své současné či budoucí pohledávky za Nájemcem z této Smlouvy postoupit na jakoukoli třetí osobu či je ve prospěch jakékoli třetí osoby zastavit. Nájemce dále souhlasí s tím, že Pronajímatel bude oprávněn provést zápočet svých pohledávek na jakékoli pohledávky Nájemce za Pronajímatelem, a to i před okamžikem jejich splatnosti.

14.3. Oddělitelnost

Pokud jakákoli podmínka, závazek nebo ustanovení této Smlouvy je či se stane neplatným nebo nevynutitelným, ostatní ustanovení této Smlouvy zůstanou v platnosti a účinnosti a Strany nahradí takové neplatné nebo nevynutitelné ustanovení jiným ustanovením, které bude co nejlépe vystihovat ekonomický účel původního ustanovení.

14.4. Rozhodné právo

Tato Smlouva se řídí právem České republiky. Jakákoliv záležitost, která není výslovně dohodnuta v Nájemní smlouvě, se řídí zákonem č. 89/2012 Sb., občanským zákoníkem.

14.5. Řešení sporů

Strany se dohodly na tom, že všechny spory vznikající z této Smlouvy a v souvislosti s ní budou rozhodovány s konečnou platností příslušnými soudy České republiky.

14.6. Neexistence postavení slabší strany, vzdání se práv a nároků

14.6.1. Každá Strana podpisem této Smlouvy výslovně potvrzuje, že (i) uzavírá tuto Smlouvu jako podnikatel při výkonu své podnikatelské činnosti, a (ii) se necítí být ve vztahu k druhé Straně slabší stranou ve smyslu Občanského zákoníku, a (iii) při uzavírání této Smlouvy nebylo zneužito její tísně, nezkušenosti, rozumové slabosti, rozrušení nebo lehkomyšlnosti, a (iv) základní podmínky této Smlouvy jsou výsledkem jednání Stran, kdy každá ze Stran měla příležitost ovlivnit obsah základních podmínek této Smlouvy.

14.6.2. Každá Strana se podpisem této Smlouvy výslovně vzdává jakýchkoliv případných práv a nároků založených jednáním druhé Strany před uzavřením této Smlouvy. Každá Strana podpisem této Smlouvy výslovně prohlašuje, že při jednání o uzavření této Smlouvy jí byly sděleny všechny skutkové a právní okolnosti tak, aby se tato Strana mohla přesvědčit o možnosti uzavřít tuto Smlouvu platně, a aby jí byl zřejmý zájem druhé Strany tuto Smlouvu platně uzavřít.

14.6.3. Každá Strana se v souladu s ustanovením §2000 odst. 2 Občanského zákoníku vzdává práva domáhat se zrušení jakéhokoliv závazku z této Smlouvy z důvodu změny okolností, z nichž Strany zřejmě vycházely při uzavření této Smlouvy, nebo z důvodu, že byla Smlouva uzavřena na dobu delší než 10 (deset) let, a to i pro případ, že by bylo shledáno, že tato Smlouva byla na takovou dobu uzavřena bez vážného důvodu.

14.6.4. Žádné ustanovení této Smlouvy nelze vykládat tak, že předem vylučuje nebo omezuje povinnost k náhradě újmy způsobené člověku na jeho přirozených právech, anebo způsobené úmyslně nebo z hrubé nedbalosti, anebo že se jím kterákoliv Strana práva na takovou náhradu vzdává.

14.7. Počet vyhotovení

Tato Nájemní smlouva se vyhotovuje ve pěti (5) stejnopisech v českém jazyce. Pronajímatel obdrží po dvou (2) stejnopisech a Nájemce obdrží po třech (3) stejnopisech.

14.8. Zachování důvěrnosti

Strany se zavazují zachovávat mlčenlivost o veškerých ujednáních ekonomického charakteru týkajících se této Smlouvy, není-li jejich sdělení třetí osobě nezbytné pro splnění závazku Strany z této Smlouvy. Nájemce souhlasí s tím, aby jakékoli informace týkající se této Smlouvy Pronajímatel poskytl bance, která Pronajímateli či jeho koncernové společnosti poskytuje financování, svým právním zástupcům a dalším dodavatelům, kteří se podílejí na plnění jeho závazků z této Smlouvy, zejména osobě provádějící správu Budovy.

14.9. Přílohy

Nedílnou součástí této Smlouvy jsou následující přílohy:

Příloha č. 1: Nájemce: Zákon č.551/1991 Sb., o Všeobecné zdravotní pojišťovně ČR
Pronajímatel: výpis z obchodního rejstříku

Příloha č. 2: Práva Pronajímatele

Příloha č. 3: Průvodce Nájemce

- Příloha č. 4: Plány
- Příloha č. 5: Předávací protokol
- Příloha č. 6: Služby dodávané přímo do Prostor
- Příloha č. 7: Služby společné pro celou Budovu
- Příloha č. 8: Úpravy Prostor

14.10. Úplná dohoda

Tato Smlouva představuje úplnou dohodu mezi Pronajímatelem a Nájemcem o Nájmu a nahrazuje veškerá předchozí ujednání mezi Stranami týkající se pronájmu Prostor.

* * *

PODPISY STRAN NÁSLEDUJÍ NA POSLEDNÍ STRANĚ TÉTO SMLOUVY

Strany si tuto Smlouvu přečetly, s jejím obsahem souhlasí, a na důkaz toho připojují oprávnění zástupci Stran své podpisy.

V Praze, dne 7.7.2016

Panorama Business Center, s.r.o.

Jméno: RADIM BANGAR

Funkce: JEDNATEL

V Praze, dne 07-07-2016

Všeobecná zdravotní pojišťovna České republiky

Jméno: Ing. Marek Cvrček

Funkce: ekonomický náměstek ředitele VZP ČR