

NÁJEMNÍ SMLOUVA

uzavřená dle § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku,
v účinném znění

Smluvní strany:

Fakultní nemocnice Hradec Králové

se sídlem: Sokolská 581, 500 05 Hradec Králové – Nový Hradec Králové
zast.: prof. MUDr. Vladimírem Paličkou, CSc., dr. h. c., ředitelem
IČ: 00179906 DIČ: CZ00179906
bank. spoj.: ČNB č. účtu: 24639511/0710
(dále jen „**Pronajímatel**“)

a

B. Braun Medical s.r.o.

se sídlem: V Parku 2335/20, 148 00 Praha 4
zast.: PharmDr. Jiřím Lukešem a Ing. Petrem Macounem, Ph.D.,
jednateli
IČ: 48586285 DIČ: CZ48586285
bank. spoj.: UniCredit Bank č. účtu:
515293009/2700
reg. v OR: u MS v Praze, oddíl C, vložka 17893
(dále jen „**Nájemce**“)

1. Předmět smlouvy

- 1.1 Touto smlouvou se Pronajímatel zavazuje přenechat předmět nájmu do dočasného užívání Nájemci, udržovat předmět nájmu ve stavu, aby mohl sloužit sjednanému účelu a zajistit Nájemci nerušené užívání předmětu nájmu po celou dobu nájmu. Nájemce se zavazuje předmět nájmu převzít, užívat sjednaným způsobem a platit za jeho užívání nájemné ve výši a způsobem stanoveným touto smlouvou.
- 1.2 Pronajímatel prohlašuje, že má příslušnost k hospodaření k budově Bedrnova pavilonu, kde sídlí chirurgická klinika, nacházející se na adrese Hradec Králové, Sokolská 581, v obci Hradec Králové, stojící na stavební parc. č. 2188., k. úz. Nový Hradec Králové, okres Hradec Králové, zapsané v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem Hradec Králové - město na LV č. 1010 (dále jen „Budova“). Část výpisu z LV č 1010 tvoří přílohu č. 1 této smlouvy.

2. Předmět nájmu

- 2.1 Předmětem nájmu jsou prostory o celkové rozloze 139,95 m² nacházející se v 1. nadzemním podlaží Budovy (místnosti č. 2.136 - 2.144). Plán půdorysu 1. nadzemního podlaží Budovy tvoří přílohu č. 2 této smlouvy (dále jen „Předmět nájmu“).
- 2.2 Zároveň s Předmětem nájmu je Nájemce za úplaty sjednanou v čl. 4 oprávněn užívat společné prostory nacházející se v Budově.
- 2.3 Pronajímatel prohlašuje, že neexistují žádné právní překážky, které by užívání Předmětu nájmu Nájemcem bránily, zejména, že Předmět nájmu není pronajat třetí osobě, není k němu uzavřena pachtovní smlouva, smlouva o výpůjčce, smlouva o výprose či jiná smlouva o užívání Předmětu nájmu.
- 2.4 Změní-li se skutečnosti uvedené v odst. 1.2 nebo 2.3 je Pronajímatel povinen Nájemce písemně informovat nejpozději do 10 pracovních dnů ode dne, kdy se o změně skutečnosti dozvěděl.

3. Účel nájmu

- 3.1 Účelem nájmu Předmětu nájmu je provozování vzdělávacího centra Aesculap Akademie Nájemce, na základě živnostenského oprávnění Nájemce k pořádání odborných kurzů, školení a jiných vzdělávacích akcí, včetně lektorské činnosti.

4. Výše a splatnost nájmného

- 4.1 Nájemné za pronájem Předmětu nájmu dle této smlouvy činí 18.072,- Kč (slovy osmnáct tisíc sedmdesát dva Korun českých) měsíčně, tzn. 1.549,58 Kč za m²/rok. Pronajímatel je oprávněn nájemné dle tohoto článku každoročně zvýšit o výši inflace dle průměrného ročního indexu růstu spotřebitelských cen (ISC) Českého statistického úřadu za uplynulý kalendářní rok. Toto zvýšení bude účinné prvním dnem kalendářního měsíce, který následuje po měsíci, ve kterém Pronajímatel písemně informuje Nájemce, že Český statistický úřad úředně oznámil index ISC.
- 4.2 Smluvní strany sjednávají, že DPH nebude k nájmnému uplatňována. Pokud by začal být Pronajímatel povinen odvádět z nájmného dle této smlouvy DPH, pak se smluvní strany dohodly, že k nájmnému dle odst. 4.1 bude DPH v příslušné výši připočtena.
- 4.3 Nájemné je splatné čtvrtletně zpětně na základě faktury vystavené Pronajímatelem.
- 4.4 Pronajímatel je oprávněn vystavit fakturu nejdříve po ukončení kalendářního čtvrtletí, které se fakturuje. Faktura je splatná do 30

dnů ode dne jejího doručení Nájemci. Pro účely této smlouvy se fakturovaná částka považuje za řádně uhrazenou dnem jejího připsání na bankovní účet Pronajímatele.

- 4.5 Faktura musí obsahovat správné údaje, musí být srozumitelná, musí obsahovat náležitosti účetního dokladu dle platných právních předpisů a případně také náležitosti daňového dokladu dle platných právních předpisů. Pokud faktura některé z těchto požadavků nesplňuje, Pronajímatel je povinen fakturu na výzvu opravit či doplnit, přičemž v takovém případě běží nová lhůta splatnosti dnem doručení bezvadné faktury Nájemci.
- 4.6 V nájemném dle odst. 4.1 tohoto článku nejsou zahrnuty náklady na služby spojené s užíváním Předmětu nájmu.

5. Plnění spojená s nájmem

- 5.1 Pronajímatel se zavazuje zajistit Nájemci služby spojené s užíváním Předmětu nájmu, a to dodávky elektrické energie, dodávky pitné a teplé užitkové vody, včetně stočného a dodávky tepla.
- 5.2 Smluvní strany se dohodly, že za spotřebovanou elektrickou energii, pitnou a teplou užitkovou vodu, včetně stočného a dodávky tepla, zaplatí Nájemce úhradu ve výši skutečně vynaložených nákladů, a to formou úhrady pravidelné měsíční zálohy ve výši 2.600,-Kč bez DPH. Záloha za poskytnuté služby je splatná do 15. dne toho kalendářního měsíce, za který je účtována. Pronajímatel provede roční zúčtování zaplacených záloh za poskytnuté služby vůči skutečně vynaloženým nákladům nejpozději do konce března následujícího kalendářního roku. Přeplatek či nedoplatek za tyto služby bude splatný do 14 dnů od vystavení faktury či dobropisu.

6. Práva a povinnosti Nájemce

- 6.1 Nájemce je povinen užívat Předmět nájmu, jakož i společné prostory v Budově pouze ke smluvenému účelu, a to způsobem obvyklým a povaze místností přiměřeným, při dodržování příslušných právních i jiných předpisů, zejména protipožárních, bezpečnostních a hygienických. Odpovědnost za dodržování těchto předpisů nese Nájemce.
- 6.2 Nájemce se zavazuje hradit nájemné dle článku 4 a úhrady za služby spojené s nájmem dle článku 5 této smlouvy.
- 6.3 Nájemce je povinen umožnit Pronajímateli či jím pověřené osobě v běžné provozní době Nájemce vstup do Předmětu nájmu za účelem provedení přiměřené kontroly stavu jeho: užívání Nájemcem, a to pouze v rozsahu nezbytném pro provedení přiměřené kontroly.

Pronajímatel či jím pověřená osoba je oprávněn vstoupit do Předmětu nájmu ve zcela výjimečných případech i mimo výše stanovenou dobu a bez doprovodu Nájemce, jestliže to vyžaduje náhle vzniklý havarijní stav (požár, povodeň, výbuch plynu atd.) či jiná podobná událost. O tomto musí Pronajímatel Nájemce neprodleně informovat ihned po vstupu do Předmětu nájmu, jestliže jej nebylo možno informovat předem. V této souvislosti bere Nájemce na vědomí, že Pronajímatel má v držení náhradní klíče k Předmětu nájmu, a Nájemce není oprávněn provést bez souhlasu Pronajímatele výměnu zámků ve dveřích.

- 6.4 Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu písemně oznámit Pronajímateli potřebu oprav Předmětu nájmu, jež má provést Pronajímatel, a umožnit mu jejich provedení.
- 6.5 Nájemce se zavazuje zabezpečit Předmět nájmu mechanickými zábrannými prostředky a dodržovat zásady či normy bezpečnosti, požární prevence a ochrany a ochrany zdraví při práci při vlastní činnosti, chránit životní prostředí a dodržovat předpisy z oblasti odpadového hospodářství.
- 6.6 Nájemce se zavazuje zdržet se jakýchkoliv jednání, která by rušila nebo mohla rušit výkon ostatních uživacích, nájemních či podnájemních práv v Budově.
- 6.7 Nájemce není oprávněn provádět jakékoli změny či stavební úpravy na Předmětu nájmu bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele.
- 6.8 Nájemce není oprávněn podnájemat Předmět nájmu bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele.
- 6.9 Nájemce je povinen při skončení nájmu předat Předmět nájmu Pronajímateli v řádném stavu odpovídajícím obvyklému opotřebení.
- 6.10 Nájemce je povinen uhradit Pronajímateli škodu na Předmětu nájmu a zařízení Budovy, ve kterém se Předmět nájmu nachází, za kterou odpovídá, v rozsahu a za podmínek stanovených obecně platnými právními předpisy.
- 6.11 Nájemce je oprávněn umístit na chodbě před Předmětem nájmu tabuli o minimální velikosti 1 x 1 m se svým logem, specifikace loga je uvedena v příloze této smlouvy.
- 6.12 Nájemce je povinen zajistit na svůj náklad provádění periodických kontrol, revizí a technických prohlídek elektrických a plynových spotřebičů, strojů a přístrojů a dalších vyhrazených technických zařízení umístěných v Předmětu nájmu ve smyslu platných právních předpisů, včetně vybavení provozovny hasicími přístroji. Nájemce je povinen dbát na to, aby spotřebiče, stroje a přístroje byly

obsluhovány odborně zaškolenou obsluhou a zapínány tak, aby nedošlo k přetížení elektroinstalace či jiné škodě z nevhodné manipulace. Nájemce je povinen předávat Pronajímateli kopie revizních zpráv bez zbytečného odkladu po jejich získání.

- 6.13 Nájemce je povinen pravidelně informovat Pronajímatele o všech odborných kurzech, školeních a jiných vzdělávacích akcích (dále jen „vzdělávací akce“), které budou v předmětu nájmu pořádány. Nájemce se zavazuje informovat Pronajímatele písemně, a to elektronicky na e-mailovou adresu: reditel@fnhk.cz, vždy nejpozději 2 měsíce před konáním vzdělávací akce, přičemž informace o vzdělávací akci bude obsahovat název vzdělávací akce a jméno přednášejícího. Pronajímatel je oprávněn udělit s konáním řádně oznámené vzdělávací akce svůj souhlas či nesouhlas, přičemž takový souhlas či nesouhlas bude Pronajímatelem Nájemci sdělen elektronickou poštou na e-mailovou adresu, z níž byla předmětná vzdělávací akce Nájemcem oznámena. V případě, že Pronajímatel řádně oznámenou vzdělávací akci neodsouhlasí (tzn. že Nájemci sdělí svůj nesouhlas s konáním vzdělávací akce), nebude taková vzdělávací akce v předmětu nájmu konána. Pakliže se Pronajímatel k řádně oznámené vzdělávací akci nevyjádří (tzn. že nesdělí ani svůj souhlas, ani svůj nesouhlas s konáním vzdělávací akce) ani ve lhůtě 14 dnů od jejího oznámení Pronajímateli, bude se mít za to, že tuto vzdělávací akci Pronajímatel odsouhlasil.
- 6.14 Nájemce se zavazuje spolupracovat v oblasti koloproktologického edukačního centra za podmínek dle vzájemné dohody.

7. Práva a povinnosti Pronajímatele

- 7.1 Pronajímatel je povinen předat Nájemci Předmět nájmu a zabezpečovat řádné dodávky služeb spojených s užíváním Předmětu nájmu. Pronajímatel se zavazuje zajistit řádný a nerušený výkon nájemních práv Nájemce po celou dobu trvání nájemního vztahu dle této smlouvy, zejména je povinen zajistit Nájemci přístup do Předmětu nájmu po celých 24 hodin ve dnech pracovních i ve dnech pracovního klidu, jakož i po tuto dobu umožnit klientům Nájemce přístup do Předmětu nájmu.
- 7.2 Pronajímatel se zavazuje bez zbytečného odkladu po oznámení potřeby oprav Nájemcem, zajistit jejich provedení. V případě, že Pronajímatel hodlá provést jakékoli opravy nebo úpravy Předmětu nájmu, je povinen o této skutečnosti Nájemce informovat v dostatečném časovém předstihu. Pronajímatel je povinen při jakémkoli vstupu do Předmětu nájmu při provádění jakýchkoli oprav nebo úprav Předmětu nájmu vždy respektovat charakter činnosti vykonávané Nájemcem v Předmětu nájmu a postupovat

tak, aby byly dodrženy veškeré hygienické a jiné předpoklady pro provozování této činnosti. Pronajímatel je povinen vždy postupovat tak, aby nedošlo ke vzniku škod na majetku Nájemce umístěném v Předmětu nájmu.

- 7.3 Pronajímatel je oprávněn po dobu nájmu bezplatně užívat Předmět nájmu v případě, že o to dopředu Nájemce požádá a ten s tím bude souhlasit. Za tímto účelem povede Nájemce kalendář vzdělávacích akcí, kde bude zaznamenávat jednotlivé rezervace Pronajímatele. Kontaktní adresa Nájemce pro rezervaci Předmětu nájmu je: aesculap-akademie.cz@bbraun.com.
- 7.4 Nájemce je povinen provádět na své náklady běžnou údržbu, úklid a drobné opravy v Předmětu nájmu. Pronajímatel je povinen provádět na své náklady běžný úklid po akcích konaných Pronajímatelem.

8. Předání a převzetí Předmětu nájmu

- 8.1 Nájemce podpisem této smlouvy potvrzuje, že je mu znám stav Předmětu nájmu ke dni uzavření této smlouvy a že je způsobilý k užívání Nájemcem v souladu s touto smlouvou.
- 8.2 Pronajímatel se zavazuje v den účinnosti této smlouvy Předmět nájmu předat Nájemci k užívání.

9. Doba nájmu a jeho ukončení

- 9.1 Doba trvání nájmu se sjednává na dobu 3 let od data účinnosti této smlouvy.
- 9.2 Nájem dle této smlouvy může skončit:
- 9.2.1 písemnou dohodou smluvních stran;
 - 9.2.2 písemnou výpovědí;
 - 9.2.3 písemným odstoupením od smlouvy.
- 9.3 Kterákoliv smluvní strana je oprávněna smlouvu kdykoliv písemně vypovědět, a to i bez udání důvodu. Výpovědní doba je 6-ti měsíční a počíná běžet 1. dne kalendářního měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně.
- 9.4 Pronajímatel je oprávněn odstoupit od smlouvy v případě, že Nájemce nebude užívat Předmět nájmu v souladu s účelem užívání stanoveným v odst. 3.1 této smlouvy.
- 9.5 Nájemce je oprávněn odstoupit od smlouvy v případě, že:
- 9.5.1 Předmět nájmu se stane nezpůsobilý ke smluvenému účelu užívání;

- 9.5.2 Pronajímatel opakovaně porušuje kteroukoli povinnost uvedenou v článku 7 této smlouvy a nesplní ji ani v dodatečně přiměřené lhůtě stanovené Nájemcem.
- 9.6 Odstoupení od smlouvy musí být učiněno písemně a nabývá účinnosti okamžikem doručení písemného oznámení o odstoupení druhé smluvní straně.
- 9.7 V případě ukončení smlouvy se smluvní strany zavazují vypořádat své vzájemné nároky do 15 dnů od jejího ukončení.
- 9.8 Nájemce je povinen ke dni ukončení nájemního vztahu, nejpozději však do 5-ti dnů po ukončení nájemního vztahu předat Pronajímateli Předmět nájmu.
- 9.9 Pronajímatel je v souladu s § 27 odst. 2 zákona č. 219/2000 Sb. o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, v účinném znění, oprávněn s okamžitou účinností smlouvu ukončit v případě, že předmět nájmu potřebuje pronajímatel k plnění úkolů v rámci stanoveného předmětu činnosti; mají-li nastat takové skutečnosti, pronajímatel se o nich zavazuje neprodleně informovat nájemce.
- 9.10 Pokračování nájemního vztahu tím, že by nájemní vztah pokračoval i po dni, kdy měl být ukončen, se vylučuje.

10. Důvěrnost informací a povinnost mlčenlivosti

- 10.1 Veškeré informace a skutečnosti, jež byly kterékoli smluvní straně této smlouvy na jejím základě nebo v jakékoli souvislosti s ní poskytnuty, včetně obsahu této smlouvy, se v souladu s § 1730 občanského zákoníku považují za důvěrné. Smluvní strany se zavazují nezveřejňovat informace a skutečnosti dle tohoto odstavce nad rámec právními předpisy stanovených povinností.
- 10.2 Pronajímatel se zavazuje zajistit, aby k informacím dle odstavce 1 tohoto článku měli přístup pouze ti zaměstnanci Pronajímatele, kteří tento přístup potřebují pro plnění svých pracovních povinností.
- 10.3 Porušením odstavce 10.1 není sdělování informací Nájemcem dalším subjektům patřícím do koncernu B. Braun či sdělování informací kteroukoliv smluvní stranou odborným osobám, jež jsou při výkonu své odborné činnosti vázány povinností mlčenlivosti (např. daňovým poradcům, auditorům, advokátům, atd.) za účelem jejich odborného prověření, zhodnocení nebo dalšího zpracování v souladu s účelem této smlouvy.

- 10.4 Ustanovení tohoto článku se vztahují jak na období trvání této smlouvy, tak na období po jejím ukončení. Ustanovení § 504 a 2985 (obchodní tajemství a jeho porušení) občanského zákoníku nejsou tímto článkem dotčena.
- 10.5 Nájemce bere na vědomí a souhlasí s tím, aby byla tato Smlouva v celém jejím rozsahu (včetně příloh) ze strany Pronajímatele uveřejněna v registru smluv ve smyslu a podle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), v platném znění.

11. Závěrečná ustanovení

- 11.1 Ke změně této smlouvy může dojít pouze na základě písemných dodatků. Není-li dodržena písemná forma dle tohoto ustanovení, je právní jednání neplatné. Smluvní strany nejsou vázány právním jednáním, u něhož nebyla dodržena smluvená či zákonná písemná forma.
- 11.2 Je-li nebo stane-li se některé ustanovení této Smlouvy neplatné či neúčinné, nedotýká se to ostatních ustanovení této Smlouvy, která zůstávají platná a účinná. Smluvní strany se v tomto případě zavazují jednat v dobré víře s cílem nahradit neplatné/neúčinné ustanovení ustanovením platným/účinným, které svým obsahem a smyslem nejlépe odpovídá původně zamýšlenému obsahu a smyslu ustanovení neplatného/neúčinného.
- 11.3 Práva a povinnosti touto smlouvou neupravená se řídí právním řádem České republiky, zejména zákonem č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v účinném znění.
- 11.4 Tato Smlouva je vyhotovena ve 2 vyhotoveních, z nichž každá smluvní strana obdrží po jednom.
- 11.5 Tato Smlouva nabývá platnosti okamžikem jejího podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem jejího uveřejnění v registru smluv ve smyslu zákona o registru smluv.
- 11.6 Smluvní strany prohlašují, že si smlouvu přečetly, s jejím obsahem, který je projevem jejich pravé a svobodné vůle souhlasí a na důkaz toho, že není uzavírána za nápadně nevýhodných podmínek, ji stvrzují vlastnoručními podpisy svých oprávněných zástupců.

Přílohy smlouvy:

Příloha č. 1: Část výpisu z LV

Příloha č. 2: Plán půdorysu 1. nadzemního podlaží Budovy

V Hradci Králové dne 16.1.2019

Praze dne 18.12.2018

Fakultní nemocnice

Hradec Králové

prof. MUDr. Vladimír
Palička, CSc., dr. h. c.,
ředitel

B. Braun Medical s.r.o.

PharmDr. Jiří Lukeš, jednatel

B. Braun Medical s.r.o.

Ing. Petr Macoun, Ph.D.,
jednatel