Smluvní strany:

Krajská nemocnice T. Bati, a. s.

sídlo: Havlíčkovo nábřeží 600, 762 75 Zlín

IČ:27661989, DIČ: CZ27661989

bankovní spojení: ČSOB, a. s., 151203067/0300

zapsána v obchodním rejstříku u Krajského soudu v Brně oddíl B., vložka 4437

zastupující MUDr. Radomír Maráček, předseda představenstva a Ing. Vlastimil Vajdák, člen

představenstva

osoba jednající ve věcech plnění této smlouvy: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, vedoucí provozního odboru, e-mail:xxxxxxxxxxxxxx, tel. xxxxxxxxxxxx, tel. xxxxxxxxxxxxx(dále jen „nájemce")

a

Kroměřížská nemocnice a. s.

sídlem: Havlíčkova 660/69, 767 01 Kroměříž

IČO: 27660532

DIČ: CZ 27660532 č. účtu: 174-851906724/0600

zapsána v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Brně, spisová značka B 4416 zastoupená: místopředsedou představenstva: Ing. Petr Liškár, MBA osoba jednající ve věcech plnění této smlouvy: xxxxxxxxxxxxxxxxx, provozní náměstek, e-mail:xxxxxxxxxxxxxxxxxx, tel. xxxxxxxxxxxxxxx, tel. xxxxxxxxxxxxxxx

(dále jen „pronajímatel")

dále také společně jako „smluvní strany"

uzavřely tuto

nájemní smlouvu

dle § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku

Článek I.
Předmět nájmu

1. Smluvní strany jsou poskytovateli zdravotních služeb, kteří poskytují zdravotní péči v rozsahu své registrace udělené dle zákona č. 372/2011 Sb., o zdravotních službách a v souladu s další související právní úpravou.
2. Organizační součástí nájemce je komplexní onkologické centrum.
3. Dne 19. 7. 2018 uzavřely smluvní strany Příslib k přenechání prostor k užívání, kdy předmětem tohoto příslibu je uzavření nájemní smlouvy, na základě které přenechá pronajímatel nájemci níže specifikované nebytové prostory.
4. Pronajímatel je výlučným vlastníkem nemovitého majetku - nemovité věci, a to pozemku par. č. st. 5942 - zastavěné plochy a nádvoří, jehož součástí je stavba - objekt občanské vybavenosti, budova s číslem popisným 3882, zapsaný na listu vlastnictví č. 15185 pro k. ú. Kroměříž a obec Kroměříž, katastrální území Kroměříž, kde správu vykonává Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Kroměříž. Součástí této budovy jsou prostory určené k podnikání. Předmětem nájmu dle této nájemní smlouvy jsou prostory 2. nadzemního podlaží uvedené budovy (dále jen „pronajaté prostory" nebo „prostory"), jenž jsou blíže specifikovány v příloze č. 2 smlouvy. [[1]](#footnote-1)
5. Nájemce prohlašuje, že obdržel všechna oprávnění dle platné právní úpravy nutné k provozování komplexního onkologického centra v pronajatých prostorách.
6. Za podmínek uvedených ve smlouvě
* pronajímatel přenechává nájemci do užívání pronajaté prostory,
* je nájemce povinen zaplatit nájemné za pronájem prostor, a to ve výši a termínech stanovených touto smlouvou.
1. Nájemce prohlašuje a podpisem smlouvy potvrzuje, že pronajaté prostory jsou způsobilé k užívání k účelu stanovenému smlouvou a jejich skutečný stav je mu dostatečně znám.

Článek II.

Nájemné za užívání nebytových prostor

1. Měsíční nájemné za pronajaté prostory činí 910,- Kč. K nájemnému bude účtováno DPH ve výši dle aktuální sazby dle platných právních předpisů.
2. Smluvní strany se dohodly, že Pronajímatel je oprávněn upravit výši měsíčního nájemného dle odst. 1 tohoto článku bez dohody smluvních stran v závislosti na výši inflace za uplynulý kalendářní rok za následujících podmínek:

Úplata se zvýší maximálně o úředně stanovenou míru inflace; inflací se pro účely této smlouvy rozumí meziroční inflace měřená vzrůstem úhrnného indexu spotřebitelských cen zboží a služeb, kterou udává každým kalendářním rokem Český statistický úřad za rok předcházející v procentech.

Pronajímatel je oprávněn zvýšit úplatu z důvodu inflace vždy s účinností od 1. 4. každého kalendářního roku, vyjma prvního roku trvání, tj. nemůže žádat zvýšení od 1.

1. 2019,

Úplata zvýšená z důvodu inflace je ve zvýšené části sjednanou úplatou, přičemž Nájemce se zvýšením úplaty tímto způsobem výslovně souhlasí,

Pronajímatel je povinen zvýšení úplaty z důvodu inflace, doplněné o odkaz na uveřejněnou statistiku, Nájemci písemně oznámit nejpozději jeden měsíc před zvýšením úplaty. Jednotlivá včasná a řádná oznámení o zvýšení úplaty budou tvořit nedílnou součást této Smlouvy.

Článek III.

Poskytované služby a cena

1. Po dobu trvání nájmu bude pronajímatel poskytovat nájemci následující služby spojené s užíváním pronajatých prostor:
2. dodávka pitné vody vč. srážkových vod + 10 %,
3. dodávka elektrické energie,
4. dodávky tepla a teplé užitkové vody
5. úklid prostor

2. Cena poskytovaných služeb v odstavci 1 byla stanovena dohodou pronajímatele a nájemce jako paušální cena za 1 m2 pronajatých prostor za jeden měsíc ve výši:

dodávka pitné vody vč. srážkových vod + 10 % dodávka elektrické energie dodávka tepla a teplé užitkové vody úklid prostor

Celková částka za služby uvedené v tomto odstavci tak činí 28.220,- Kč měsíčně bez DPH, která bude navýšena o DPH ve výši dle aktuální sazby dle platných právních předpisů.

6,- Kč + DPH dle platné sazby,

1. - Kč + DPH dle platné sazby.
2. - Kč + DPH dle platné sazby, 42,- Kč + DPH dle platné sazby
3. Po dobu trvání nájmu bude pronajímatel dále nájemci také poskytovat:
4. odvoz a likvidaci odpadu včetně odpadu nebezpečného,
5. telefonní služby skrze v prostorách umístněnou pevnou linku

Tyto služby budou nájemci fakturovány samostatně dle skutečných nákladů vzniklých pronajímateli s jejich poskytováním.

Článek IV.

Úhrada nájemného a úhrada služeb

1. Pronajímatel je oprávněn jednostranně upravit dohodnutou výši úhrady za poskytované služby podle předchozího článku, jestliže se po uzavření smlouvy zvýší náklady na vytápění nebytových prostor cena za dodávky elektrické energie vodné a stočné oproti ceně v době uzavření smlouvy.

Jednostranná úprava úhrady za poskytované služby bude provedena tak, že do sazby za úhradu služeb podle článku III. odst. 2 bude přiměřeně promítnuta skutečná změna (zvýšení) ceny příslušné služby. Výše ceny (úhrady) za poskytované služby bude upravena i v případě změny procentní sazby daně z přidané hodnoty.

1. Měsíční nájemné ve výši 910,- Kč bez DPH a úhradu za poskytnuté služby uvedené v čl. Ill odst. 2 ve výši 28.220,- Kč bez DPH, tj. částku v celkové výši a po zaokrouhlení 29.130,- Kč bez DPH je nájemce povinen platit měsíčně, a to převodem na účet pronajímatele. Služby podle článku III odst. 3 jsou fakturovány samostatně dle vyúčtování jejich dodavateli pronajímatele.
2. Za zaplacení měsíčního nájemného a úhrady za poskytované služby podle předchozích odstavců se považuje připsání příslušné částky na účet pronajímatele. V případě prodlení se zaplacením platby je nájemce povinen platit pronajímateli úrok z prodlení ve výši dle příslušné právní úpravy.
3. Nájemné bude hrazeno na základě faktury vystavené pronajímatelem a splatné do 30 dnů od doručení nájemci.

Článek V.

Práva a povinností smluvních stran [[2]](#footnote-2) [[3]](#footnote-3)

1. Nájemce je povinen
* převzít pronajaté prostory od pronajímatele a po skončeni nájmu je vyklidit a vrátit ve stavu, v jakém je převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebeni,
* užívat pronajaté prostory:

pouze k účelu dohodnutému v této smlouvě, k jinému účelu je prostory oprávněn užívat pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele,

v souladu se zásadami vyplývajícími z vnitřních provozních, požárních a hygienických předpisů pronajímatele, s nimiž byl před podpisem smlouvy seznámen,

respektovat při užívání pronajatých prostor činnosti spoiené s poskytováním zdravotních služeb pronajímatelem,

* zajistit na své náklady běžný úklid pronajatých prostor,
	+ - * označit pronajaté prostory svým logem a identifikačními údaji,
			* zajistit na své náklady běžnou údržbu pronajatých prostor,
* zajistit plnění úkolů na úseku požární ochrany v pronajatých prostorách v souladu s příslušnou právní úpravou,
* zdržet se všeho, čím by mohlo dojít na pronajatých prostorách ke vzniku škody a zajistit totéž u svých zaměstnanců a ostatních osob, kterým do pronajatých prostor umožní přístup,
* neprodleně oznámit pronajímateli havariiní stav a vznik závad v pronajatých prostorách,
* udržovat pronajaté prostory ve výborném stavu a vzhledu, udržovat vnější vzhled uklizený a odpovídající příslušné úrovni prostředí,
* dodržovat obecně závazné právní předpisy, zejména bezpečnostní, protipožární a hygienické, předpisy pro řádný chod technologických, technických a provozních zařízení v předmětu nájmu, kodex požárních a elektrotechnických norem a v rámci toho kontrolovat jejich dodržování svými zaměstnanci. Nájemce prohlašuje, že byl pronajímatelem seznámen s veškerými technickými parametry předmětu nájmu, jakož i dalšími informacemi a skutečnostmi nezbytnými pro dodržení povinností dle tohoto odstavce smlouvy.
	+ po skončení **nájmu uvést pronajaté prostory** do **původního stavu** a tyto předat pronajímateli řádně uklizené a čisté.
1. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele přenechat pronajaté prostory do užívání jiné osoby.
2. Obe smluvní strany jsou povinny udržovat v tajnosti všechny skutečnosti, které tvoří předmět obchodního tajemství druhé smluvní strany.
3. Nájemce není oprávněn provádět v předmětu nájmu na své náklady jakékoli stavební či jiné úpravy, včetně instalací vybavení a zařízení pevně spojených s budovou bez předchozího souhlasu pronajímatele.
4. Smluvní strany se dohodly, že zejména s ohledem na povahu podnikatelské činnosti nájemce, resp. povahu předmětu nájmu, nemá nájemce právo na náhradu za převzetí zákaznické základny ve smyslu § 2315 občanského zákoníku.
5. Jakékoliv vybavení, technická zařízení a přístroje používané nebo nainstalované nájemcem v předmětu nájmu a činnosti prováděné v předmětu nájmu musí být v souladu správním řádem České republiky a českými normami (a to i pouze doporučovanými) s tím, že podléhají-li písemnému schválení příslušných státních orgánů, je třeba, aby byly příslušnými státními orgány schváleny, přičemž v tomto případě je třeba rovněž předchozího písemného souhlasu pronajímatele. V předmětu nájmu nesmí být používáno žádné elektrické topné vybavení, pokud není schváleno pronajímatelem s výjimkou poruchy nebo nedostatečného vytápění prostor pronajímatelem. Nájemce je povinen zajistit, aby manipulace a používání vybavení a přístrojů v předmětu nájmu byly prováděny dle pokynů pro takové vybavení a přístroje a pouze osobami k takové manipulaci oprávněnými a příslušně kvalifikovanými, a to v souladu s příslušnými normami, doporučenými pokyny a postupy. Za veškeré škody vzniklé v souvislosti s porušením povinností a pokynů uvedených v tomto odstavci, odpovídá nájemce. Nájemce je zároveň povinen provádět řádně a včas zákonem předepsané revize a kontroly vybavení, technických zařízení a přístrojů používaných nebo nainstalovaných nájemcem v předmětu nájmu, ať již jsou ve vlastnictví nájemce nebo třetích osob. Náklady s tím spojené nese nájemce
6. Nájemce se zavazuje nepoužívat, neskladovat, nevyrábět, neprodukovat ani žádným jiným způsobem nenakládat v předmětu nájmu ani ve společných prostorách s žádnými toxickými nebo nebezpečnými odpady, substancemi, látkami, jakož i jakýmikoli látkami způsobilými škodit životnímu prostředí, životu a zdraví (dále jen „nebezpečné nebo škodlivé látky"). Nájemce je povinen neprodleně písemně informovat pronajímatele o každém jednotlivém případu nakládání s nebezpečnými nebo škodlivými látkami. V případě, že nájemce, jeho zástupci, zaměstnanci, návštěvy nebo jiné osoby, které se budou vyskytovat v předmětu nájmu a společných prostorách z důvodů na straně nájemce, budou nakládat s nebezpečnými nebo škodlivými látkami, je nájemce srozuměn s tím, že pronajímatel je dle svého uvážení oprávněn podniknout veškerá opatření nutná k úklidu a/nebo odstranění nebezpečných nebo škodlivých látek, a to na účet nájemce, pokud taková opatření nepodnikne nájemce bez odkladu sám. Pronajímatel neodpovídá za škody, které nájemci v souvislosti s výše uvedenými opatřeními vzniknou.
7. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele ani:
8. převést nájem v souvislosti s převodem podnikatelské činnosti, jíž prostor slouží ve smyslu § 2307 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku;
9. postoupit jakoukoli pohledávku z této smlouvy, resp. její část, na třetí osobu;
10. postoupit tuto smlouvu, resp. její část, na třetí osobu.

Článek VI.

Závěrečná ustanovení

1. Smlouva je sjednávána s účinností od 1. 3. 2019, na dobu neurčitou. Platnost smlouvy před uplynutím této doby končí a nájem zaniká rovněž v některém z těchto případů:

dohodou obou smluvních stran učiněnou v písemné formě,

ztrátou oprávnění nájemce k provozování činnosti, která souvisí s nájmem prostor,

výpovědí podanou některou ze smluvních stran a doručenou druhé smluvní straně - výpovědní lhůta činí šest měsíců a počíná běžet prvního dne měsíce následujícího po jejím doručení, nájem zaniká uplynutím výpovědní lhůty. Výpověď může každá ze stran podat i bez výslovného uvedení důvodu.

výpovědí podanou kteroukoliv smluvní stranou s jednoměsíční výpovědní dobou v případě, že druhá smluvní strana závažným způsobem porušuje své povinnosti stanovené touto smlouvou nebo právními předpisy ve vztahu k pronajatým prostorům a své závadné jednání nenapraví ani ve lhůtě 14 dní ode dne doručení písemné výzvy k zanechání závadného jednání a sjednání nápravy, zaslané druhou smluvní stranou. Za závažné porušení smluvních povinností se považuje také prodlení nájemce s úhradou nájemného a služeb spojených s nájmem anebo jejich části po dobu delší 30 dní ode dne splatnosti.

1. Práva a povinnosti smluvních stran, které nejsou upraveny smlouvou, se řídí příslušnými ustanoveními obecně závazných právních předpisů, zejména občanského zákoníku.
2. Změny a doplňky smlouvy lze provádět pouze se souhlasem obou smluvních stran, který musí být učiněn písemně ve formě dodatků smlouvy číslovaných v chronologickém pořadí.
3. Smlouva byla sepsána ve dvou vyhotoveních, z nichž jedno obdrží pronajímatel a jedno nájemce.
4. Smluvní strany prohlašují, že se podrobně seznámily s textem smlouvy, jejímu obsahu rozumí a souhlasí s ním, a že smlouva byla sepsána podle jejich pravé a svobodné vůle, nikoliv v tísni nebo za jednostranně nevýhodných podmínek a na důkaz toho smlouvu podepisují.
5. Obě smluvní strany souhlasí s uveřejněním smlouvy v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb. Uveřejnění zajistí nájemce.

Příloha č. 1: plán prostor

Příloha č. 2: soupis prostor s označením místností a výměrou v m2

Kroměřížská nemocnice a.s. Krajská nemocnice T. Bati, a. s.

Ing. Petr Liškář, MBA MUDr. Radomír Maráček

místopředseda představenstva předseda představenstva

 Ing. Vlastimil Vajdák

 člen představenstva

V Kroměříži dne 28. 2. 2019

Ve Zlíně dne.

2 0. 02. 2019



Příloha č. 2

Budova "L" **Onkologie**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Č.m. | Název místnosti | m2 |
| 201 | čekárna onkologie | 49,50 |
| 202 | čekárna přípravna | 16,30 |
| 203 | předsíň WC ženy | 2,61 |
| 204 | WC ženy | 1,34 |
| 205 | WC ženy | 1,24 |
| 206 | předsíň WC muži | 3,42 |
| 207 | WC muži | 7,92 |
| 208 | WC muži | 2,18 |
| 212 | úklidová místnost | 5,64 |
| 213 | sprcha | 1,23 |
| 215 | kartotéka | 7,04 |
| 264 | ošetřovna | 16,69 |
| 265 | příprava, evidence | 16,51 |
| 266 | svlékací box | 1,47 |
| 267 | svlékací box | 1,25 |
| 268 | ambulance onkologie | 19,90 |
| 269 | pokoj sester | 7,84 |
| 270 | WC | 2,26 |
| 271 | sprcha | 0,75 |
| 272 | sprcha | 0,78 |
| 273 | sprcha | 1,89 |
| 274 | WC | 2,01 |
| 275 | WC | 2,03 |
| 276 | pokoj | 35,59 |
| 277 | sklad | 12,31 |
| 278 | sklad | 2,97 |
| 279 | příprava aplikací, digestoř | 11,59 |
| 280 | chodba | 22,94 |
| 281 | pokoj | 32,74 |
| 282 | čistící místnost | 2,85 |
| 283 | WC | 3,03 |
| 284 | ošetřovna | 17,07 |
| 285 | svlékací box | 1,98 |
| 286 | sprcha | 1,61 |
| 287 | pokoj | 15,24 |
| plocha onkologie celkem | 331,72 |

1. Prostory jsou dávány do nájmu nájemci za účelem provozování Komplexního onkologického centra Krajské nemocnice T. Bati, a.s. - Odborná ambulance Kroměříž. [↑](#footnote-ref-1)
2. Pronajímatel je povinen

předat nájemci pronajaté prostory ve stavu způsobilém k obvyklému užívání, poskytovat dohodnuté služby spojené s užíváním pronajatých prostor, provádět opravy pronajatých prostor, jejichž potřebu mu nájemce oznámil. [↑](#footnote-ref-2)
3. Pronajímatel je oprávněn

vstoupit do pronajatých nebytových prostor v obvyklé pracovní době a v pracovních dnech spolu s osobou oprávněnou,

- jednat s nájemcem v pracovních dnech v běžných provozních hodinách nájemce, a to za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy, jakož i provádění nutných oprav či provádění kontroly stavu pronajatých prostor,

ve výjimečných případech vstoupit do pronajatých nebytových prostor i mimo výše stanovenou pracovní dobu bez doprovodu pronajímatele nebo jím pověřené osoby, jestliže to vyžaduje náhle vzniklý havarijní stav či jiná podobná skutečnost, [↑](#footnote-ref-3)