



SMLOUVA O NÁJMU PROSTORU SLOUŽÍCÍHO K PODNIKÁNÍ

dle § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku

Evidenční číslo smlouvy:

Smluvní strany:

- Fakultní nemocnice Plzeň, Edvarda Beneše 1128/13, 305 99 Plzeň**
zastoupená MUDr. Václavem Šimánkem, Ph.D., ředitelem
IČO: 00669806, DIČ: CZ00669806
bankovní spojení: Česká národní banka, číslo účtu: 33739311/0710

dále jen „Pronajímatel“

a

- Jméno: MUDr. Miroslava Průchová-plastická chirurgie s.r.o.**
Sídlo: Alešova 2400/17, 301 00 Plzeň
IČO: 29164133 DIČ:
Obchodní rejstřík:
zastoupená:
bankovní spojení:

dále jen „Nájemce“

uzavírají **smlouvu o nájmu prostoru sloužícího k podnikání.**

I.

- Česká republika je vlastníkem pozemků se součástmi a příslušenstvím zapsanými na LV č. 882 u Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Plzeň-město, obec Plzeň, k. ú. Plzeň, označený jako areál Fakultní nemocnice v Plzni.
V tomto areálu se nachází i pozemek parc. č. 12102/11 se součástí – stavbou – interní pavilon
- Pronajímateli přísluší v souladu se z. č. 219/2000 Sb. v platném znění hospodařit s majetkem uvedeným v ustanovení článku I/1 jako samostatná příspěvková organizace přímo řízená Ministerstvem zdravotnictví.
- Pronajímatel současně prohlašuje, že je oprávněn přenechat níže specifikovaný prostor sloužící k podnikání do nájmu a platně uzavřít tuto nájemní smlouvu, neboť pronajímaný prostor je pro pronajímatele v době podpisu této smlouvy nadbytečný.

II.

Předmět nájmu

- Předmětem nájmu je prostor sloužící k podnikání umístěný v budově - interní pavilon která je součástí pozemku parc. č. 12102/11 (dále jen prostor), který je označen v přílohách této smlouvy jako operační sál PCHO tak, jak je specifikován v příloze č. 1 této smlouvy – evidenční pláněk objektu a č. 2 – specifikace prostoru /vchod F/.
- Celková plocha pronajímaných prostor činí **201,1m²**.

III. Účel nájmu

1. Pronajímatel přenechává nájemci prostor za účelem provozování privátní operativy v oboru plastické chirurgie.
2. Nájemce bude užívat předmětné prostory vždy ve čtvrtek a pátek odpoledne mimo provozní dobu pronajímatele v celkové délce 8 hodiny měsíčně.
3. Nájemce není oprávněn v předmětu nájmu provozovat jinou činnost nebo změnit způsob či podmínky jejího výkonu, než jako to vyplývá ze sjednaného účelu nájmu a z této nájemní smlouvy.

IV. Výše a placení nájemného

Za užívání předmětu nájmu je nájemce povinen platit pronajímateli nájemné. Výše nájemného a úhrad za spotřebované zdravotnické materiály, léčivé přípravky, laboratorní vyšetření a zobrazovací metody poskytované v souvislosti s užíváním předmětu nájmu je stanovena dohodou smluvních stran takto:

1. Cena za 1 hodinu pronájmu předmětu nájmu je stanovena na 585 Kč. K této částce bude připočítána zákonná sazba DPH podle příslušných právních předpisů.

Cena za 1 hodinu pronájmu předmětu zahrnuje:

- Pronájem prostor operačního sálu a ambulance
- Pronájem movitého majetku
- El. energii
- Teplo
- Vodné a stočné
- Úklid
- Likvidaci odpadu

Celkovou výši nájemného, je nájemce povinen hradit jedenkrát měsíčně na základě daňového dokladu (dále jen faktury). Faktura bude pronajímatelem vystavena vždy nejdéle do 15. dne ode dne uskutečnění zdanitelného plnění, přičemž za tento den je považován poslední den daného měsíce, ve kterém byly služby a nájemné poskytnuty. Lhůta splatnosti faktury je dohodnuta na 14 dní ode dne jejího vystavení.

2. Dále je nájemce povinen hradit pronajímateli hodnotu použitého zdravotnického materiálu a léčivých přípravků, laboratorních vyšetření a zobrazovacích metod klientů nájemce. Spotřeba zdravotnického materiálu a léčivých přípravků bude účtována v cenách obvyklých pronajímatele na základě vyplněného formuláře Spotřeba k operaci – plastická chirurgie – soukromá praxe, 8. patro, Spotřeba k operaci/anestezie – plastická chirurgie - soukromá praxe, 8. patro. K tomu bude připočítáno DPH dle platné legislativy. Nájemce je povinen doručit nejpozději do 3 pracovních dnů po skončení každého měsíce na Ekonomický odbor výše uvedené formuláře. Cena zdravotních výkonů je dána součinem bodové hodnoty výkonu uvedené v aktuálním sazebníku výkonů a maximální ceny jednoho bodu uveřejněné v aktuálně platném Cenovém předpisu MZ. K tomu bude připočítáno DPH dle platné legislativy.

Celkovou výši spotřebovaného materiálu a léčivých přípravků, provedených laboratorních vyšetření a zobrazovacích metod je nájemce povinen hradit jedenkrát měsíčně na základě faktury. Faktura bude pronajímatelem vystavena vždy nejdéle do 15. dne ode dne uskutečnění zdanitelného plnění, přičemž za tento den je považován poslední den daného měsíce, ve kterém byly služby a nájemné poskytnuty. Lhůta splatnosti faktury je dohodnuta na 14 dní ode dne jejího vystavení.

3. Další požadované služby nájemcem budou účtovány dle platných ceníků pronajímatele.
4. V případě nutnosti provedení revize operačního výkonu klienta nájemce v provozních hodinách operačního sálu využívaných pronajímatelem, budou nájemci vyčísleny náklady pronajímatele spojené s revizí operačního výkonu a vystaven samostatný daňový doklad. Nájemce je povinen oznámit provedení revize nejpozději do 3 pracovních dnů po skončení každého měsíce. Na

formulář Spotřeba k operaci – plastická chirurgie – soukromá praxe, 8. patro, doplní ke konkrétnímu pacientovi den provedené revize operačního výkonu.

5. V případě nutnosti provedení revize operačního výkonu klienta nájemce v provozních hodinách operačního sálu využívaných nájemcem, bude úhrada nákladů spojených s revizí provedena dle bodu 2. článku IV.
6. Nájemce se zavazuje, že nezbytné formuláře nutné k řádnému vyúčtování, bude vyplňovat v požadované lhůtě a dle skutečnosti.
7. Nájem uvedený v článku IV odpovídá v době uzavření smlouvy obecně platným cenám a mění se spolu se změnou těchto cen. Nájemné je stanoveno na základě platného ceníku pronajímatele, který odpovídá cenám v místě a čase obvyklým. Nájemce souhlasí s budoucí úpravou nájemného provedenou v souladu s platným aktualizovaným ceníkem pronajímatele (viz článek VI)..
8. V případě prodlení s placením nájemného a dalších plateb souvisejících s nájmem prostoru, popřípadě jejich vyúčtování, je nájemce na základě této smlouvy povinen zaplatit za každý den prodlení úrok z prodlení ve výši 0,05 % z dlužné částky. V případě prodlení se splacením nájemného, ev. s úhradou dalších plateb souvisejících s nájmem prostoru za dobu delší než 30 dnů, je oprávněn pronajímatel odstoupit od této smlouvy.

V.

Úhrada za hospitalizaci

Nájemce bere na vědomí a souhlasí s tím, že pokud klient jeho soukromé praxe nezaplatí v době splatnosti úhradu za dny hospitalizace na standardní lůžkové stanici pronajímatele, případně i za pobyt na nadstandardním lůžku, náklady ponese lékař.

VI.

Inflační doložka

Pronajímatel je oprávněn zvýšit nájemné vždy, jestliže index růstu spotřebitelských cen dle Českého statistického úřadu přesáhne 2%. Ke zvýšení nájemného dochází úměrně indexu růstu spotřebitelských cen od měsíce následujícího po oznámení této skutečnosti nájemci pronajímatelem. Takto zvýšené nájemné se nájemce zavazuje automaticky bez dalšího hradit. Nesplnění této povinnosti je důvodem pro vypovězení smlouvy ze strany pronajímatele. Pro tento účel se sjednává jednoměsíční výpovědní doba.

Pokud dojde ke zvýšení úhrady za poskytované služby ze strany dodavatele těchto služeb, je pronajímatel oprávněn vždy nájemci jednostranně zvýšit úhradu za tyto služby úměrně zvýšení ceny služby, kterou je povinen platit za služby jejímu dodavatel. Ke zvýšení úhrady za služby dochází na základě oznámení této skutečnosti nájemci pronajímatelem. Nájemce je povinen takto zvýšenou úhradu za služby hradit automaticky bez dalšího, a to od měsíce následujícího po doručení tohoto oznámení. Nesplnění této povinnosti je důvodem pro vypovězení této smlouvy ze strany pronajímatele. Pro tento účel se stanovuje jednoměsíční výpovědní doba.

VII.

Práva a povinnosti smluvních stran

1. Smluvní strany se zavazují respektovat zejména následující vzájemná práva a povinnosti.
 - a. **Povinnosti pronajímatele:**
 - Přenechat nájemci prostor ve stavu způsobilém k ujednanému účelu.
 - Umožnit nájemci řádné užívání prostoru v souladu s touto smlouvou.
 - Pronajímatel je povinen poskytovat nájemci služby spojené s nájmem prostor uvedených v článku IV/2.
 - Pronajímatel předal před podpisem této smlouvy nájemci platnou dokumentaci PO uvedenou v příloze č. 4. V souladu s touto platnou dokumentací se zavazuje pronajímatel provádět revize požárně bezpečnostních zařízení a věcných prostředků PO. Cena těchto služeb je součástí nájemného.

b. Povinnosti nájemce:

- Nájemce je povinen užívat prostor jako řádný hospodář k ujednanému účelu.
- Nájemce není oprávněn přenechat prostor ani jeho část do podnájmu třetí osobě bez souhlasu pronajímatele.
- Nájemce je odpovědný za udržování stavu prostor a za provoz v nich a v případě škody vzniklé v souvislosti s jeho činností za tuto odpovídá, včetně za škody způsobené osobami, jímž umožnil do prostor přístup.
- Nájemce se zavazuje provádět i ostatní údržbu prostor a jejich nezbytné opravy. (Je možné blíže specifikovat rozsah této údržby a oprav, ev. leží tato povinnost na pronajímateli - § 2207).
- Nájemce je povinen řádně a včas oznámit pronajímateli vadu věci, kterou má pronajímatel odstranit, jinak odpovídá za škodu způsobenou neplněním této povinnosti a nemůže z tohoto důvodu žádat slevu z nájmu. V případě provádění oprav a údržby věcí, které má provést pronajímatel, je nájemce povinen snášet omezení užívání prostor v rozsahu nutném pro provedení oprav a udržování prostor.
- Vynaloží-li nájemce v havarijních případech, nesnese-li oprava prostor odkladu, náklad při opravě, kterou by jinak byl povinen provést pronajímatel, přísluší nájemci náhrada ve výši skutečných nákladů. Nárok na úhradu musí ohlásit spolu s příslušnými doklady nájemce pronajímateli písemně do jednoho měsíce po provedení oprav.
- Stavební a jiné větší úpravy než běžné či drobné, lze provést jen po předchozím písemném souhlasu pronajímatele. Smluvní strany se dohodly, že náklady na provedené stavební úpravy hradí po souhlasu pronajímatele nájemce sám a nebudou mu jakkoli refundovány, a to ani po skončení nájmu.
- Nájemce se zavazuje dodržovat technické normy, interní předpisy, opatření a pokyny pronajímatele mající vztah k požární ochraně, bezpečnosti práce a ekologii.
- Nájemce je povinen zdržet se jakýchkoli zásahů do práv pronajímatele nad rámec dohodnutý v této smlouvě.
- Nájemce je povinen zdržet se jakéhokoli jednání, kterým by rušil ostatní ve výkonu svých práv v souvislosti s provozováním pronajatého prostoru.
- Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele převést nájem v souvislosti s převodem podnikatelské činnosti, jíž pronajatý prostor slouží. V případě porušení této povinnosti je oprávněn pronajímatel odstoupit od této smlouvy.

VIII.**Doba nájmu, ukončení nájmu**

1. Nájemní vztah se uzavírá na dobu určitou, a to na dobu 2 let, **od 1.5.2019 na dobu do 30.4.2021**. Smlouva se prodlužuje (a to i opakovaně) o další jeden rok, pokračuje-li nájemce v užívání pronajatých prostor po dobu alespoň tří měsíců po dni, kdy měl nájem pronajatých prostor skončit, a pronajímatel jej v této době nevyzve, aby pronajatý prostor opustil, přičemž maximální doba platnosti smlouvy v případě prolongace je 8 let ode dne účinnosti smlouvy.
2. Nájem je možné ukončit:
 - a. Dohodou.
 - b. Výpovědí i před uplynutím ujednané doby.

Výpovědní důvod pro výpověď nájemce je:

 - ztratí způsobilost k činnosti, k jejímuž výkonu je pronajatý prostor určen,
 - přestane být najatý prostor z objektivních důvodů způsobilý k výkonu činnosti, k němuž byl určen, a pronajímatel nezajistí nájemci odpovídající náhradní prostor, nebo
 - porušuje-li pronajímatel hrubě své povinnosti vůči nájemci.

Pronajímatel má právo nájem vypovědět i před uplynutím ujednané doby, a to z těchto důvodů:

- Má-li být nemovitá věc, v níž se pronajatý prostor nachází, odstraněna nebo přestavována tak, že to brání dalšímu užívání prostor, a pronajímatel to při uzavření smlouvy nemusel ani nemohl předvídat, nebo
- porušuje-li nájemce hrubě své povinnosti vůči pronajímateli, zejména tím, že přestože jej pronajímatel vyzval k opravě, chová se v rozporu s ujednáním v článku VI/2s, nebo je po dobu delší než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného nebo služeb spojených s užíváním pronajatého prostoru.
- Nesplnění ujednání dle článku VI.
- Pokud pronajímatel potřebuje předmětné prostory pro zajištění výkonu své činnosti a předmětné prostory přestanou být pro pronajímatele nadbytečné.
- Odstoupením od smlouvy.

Pronajímatel je oprávněn odstoupit od smlouvy, pokud nájemce řádně a včas neplní své povinnosti vyplývající z této smlouvy, ač byl pronajímatelem vyzván k opravě, a od doručení výzvy do jednoho měsíce nesjednal opravu. Odstoupení musí být provedeno písemně a doručeno pronajímateli.

K bodu 2.: Má se zato, že výpověď i odstoupení je doručeno třetí pracovní den po odeslání. Výpovědní doba běží od prvního dne kalendářního měsíce následujícího poté, co výpověď došla druhé straně.

Výpovědní doba činí 3 měsíce a počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně. Výjimku tvoří výpovědní důvod dle článku VI.

Ustanovení § 2223, § 2312 a § 2315 OZ se nepoužijí.

- c. Nájemní vztah zaniká uplynutím doby, na kterou byl sjednán.
3. Vyklidí-li nájemce pronajatý prostor v souladu s výpovědí či odstoupením od smlouvy či ke konci nájemního poměru, považuje se výpověď, ev. odstoupení za platné a přijaté nájemcem bez námitek, resp. považuje se ukončení nájemního poměru k datu sjednanému v této smlouvě.
V případě podání výpovědi je oprávněna vypovídaná strana do uplynutí jednoho měsíce ode dne, kdy byla výpověď doručena, vznést proti výpovědi námitky. Námitky je třeba vznést v písemné formě. Nevznese-li tyto námitky, právo žádat přezkoumání oprávněnosti výpovědi zaniká. Vznese-li vypovídaná strana námitky včas, a vypovídající strana nevezme svoji výpověď zpět, má vypovídaná strana právo žádat soud o přezkoumání oprávněnosti výpovědi, a to do dvou měsíců ode dne, kdy marně uplynula lhůta pro převzetí výpovědi.
4. Při skončení nájmu je nájemce povinen předat předmět nájmu zpět nejdéle v poslední den nájmu. Při nesplnění této povinnosti je povinen uhradit nájemce pronajímateli smluvní pokutu ve výši 500,- Kč za každý den prodlení se splněním této povinnosti.

IX.

Náhrada za převzetí zákaznické základny

1. Je-li nájem vypovězen z důvodů nastalých na straně nájemce, nemá nájemce právo na náhradu za výhodu pronajímatele nebo nového nájemce, kterou získali převzetím zákaznické základny vybudované vypovězením nájemcem.
2. Nájemce má toto právo pouze tehdy, získal-li po výpovědi pronajímatel výhodu převzetím zákaznické základny vybudované vypovězeným nájemcem, případně získal-li takovou výhodu nový nájemce pronajímatele.

X.

Zvláštní ujednání

Nájemce, který předmětné prostory využívá pro svou soukromou operativu, je povinen si při zápisech do zdravotnické dokumentace (listinné, WM) počínat tak, aby bylo zřejmé, že se **nejedná** o léčebnou péči, která byla poskytována pronajímatelem

Léčebná péče bude nájemce poskytována v souladu se zákonem č. 372/2011 S., a povinná mlčenlivost dle zákona č. 101/2000 Sb. oba zákony v platném znění a Nařízení EU 2016/679



(GDPR).

**XI.
Závěrečná ustanovení**

1. Smluvní strany se dohodly, že ve věcech a záležitostech touto smlouvou přímo neupravených, se jejich vzájemné vztahy řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku (z. č. 89/2012 Sb. v platném znění).
2. Smluvní strany si vyhradily, že jakékoli změny či doplňky této smlouvy budou provedeny pouze písemně, a jen písemně uzavřenými dohodami o změnách a doplňcích mohou být smluvní strany vázány.
3. Součástí této smlouvy jsou přílohy:
 - Příloha č. 1 Evidenční plánek objektu
 - Příloha č. 2 Specifikace prostoru
4. Smlouva se vyhotovuje ve čtyřech stejnopisech s platností originálu. Každá ze smluvních stran obdrží po dvou.
5. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu a účinnosti dnem uveřejnění v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb. (neplatí pro fyzické nepodnikající osoby).
6. Tato smlouva obsahuje projev skutečné a pravé vůle smluvních stran a jako správná je jimi podepsána.

Dne:

Dne:

.....
razítko a podpis Pronajímatele
MUDr. Václav Šimánek, Ph.D.
ředitel FN Plzeň

.....
razítko a podpis Nájemce

SPECIFIKACE PROSTOR

specifikace místa:

areál Lochotín, pav.č 1, 6.np + 8.np

specifikace nového uživatele:

plastická chirurgie

SEZNAM

Kód	Název	Kód typu	Název typu	Kód NS	název NS	Velikost	MJ	podíl nájemce	MJ
02.01.08.002	chodba	321	komunikace	8903	SB - Pronájmy	95,27	m2	1	m2
02.01.08.003	chodba	321	komunikace	8903	SB - Pronájmy	95,3	m2	1	m2
02.01.08.026	sklad	333	sklad	8903	SB - Pronájmy	2,84	m2	2,84	m2
02.01.08.027	předsíň	321	komunikace	8903	SB - Pronájmy	2,12	m2	2,12	m2
02.01.08.028	WC	311	sociální zařízení	8903	SB - Pronájmy	1,26	m2	1,26	m2
02.01.08.029	filtr	132	pomocný prostor	8903	SB - Pronájmy	4,09	m2	4,09	m2
02.01.08.030	filtr	132	pomocný prostor	8903	SB - Pronájmy	3,54	m2	3,54	m2
02.01.08.031	filtr	132	pomocný prostor	8903	SB - Pronájmy	8,55	m2	8,55	m2
02.01.08.032	chodba	321	komunikace	8903	SB - Pronájmy	33,83	m2	33,83	m2
02.01.08.033	úklid	311	sociální zařízení	8903	SB - Pronájmy	7,82	m2	7,82	m2
02.01.08.038	sklad	333	sklad	8903	SB - Pronájmy	13,91	m2	13,91	m2
02.01.08.039	sterilizace	132	pomocný prostor	8903	SB - Pronájmy	7,84	m2	7,84	m2
02.01.08.040	umývárna	311	sociální zařízení	8903	SB - Pronájmy	6,91	m2	6,91	m2
02.01.08.042	sklad přístroje	332	sklad ZOK	8903	SB - Pronájmy	13,49	m2	13,49	m2
02.01.08.044	sál operační	112	sál	8903	SB - Pronájmy	30,34	m2	30,34	m2
02.01.08.045	předpokoj	141	pokoj-pacienti	8903	SB - Pronájmy	17,72	m2	17,72	m2
02.01.08.046	filtr	132	pomocný prostor	8903	SB - Pronájmy	3,08	m2	3,08	m2
02.01.08.047	filtr	132	pomocný prostor	8903	SB - Pronájmy	4,24	m2	4,24	m2

02.01.06.002	chodba	321	komunikace	8903	SB - Pronájmy	103,83	m2	1	m2
02.01.06.003	chodba	321	komunikace	8903	SB - Pronájmy	153,29	m2	1	m2
02.01.06.016	WC	311	sociální zařízení	8903	SB - Pronájmy	1,26	m2	1	m2
02.01.06.020	čekárna	321	komunikace	8903	SB - Pronájmy	72,19	m2	2	m2
02.01.06.021	ambulance 1	111	vyšetřovna	8903	SB - Pronájmy	32,52	m2	32,52	m2

celkem

201,1 m²