



**Fakultní nemocnice Ostrava**  
17. listopadu 1790/5  
708 52 Ostrava

V Ostravě dne 6. března 2018

**Věc: Navýšení nájemného za prostory v roce 2018 dle ISC**

Vážená paní doktorko,

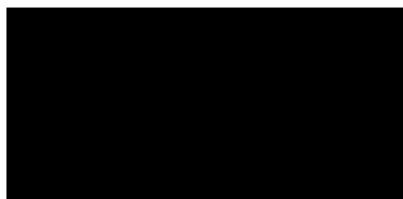
v příloze si Vám dovoluji zaslat výpočet navýšení ceny pronajímaných prostor dle Nájemní smlouvy ze dne 21. 10. 2015. Výpočet byl proveden v souladu s ustanovením Nájemní smlouvy, článku 1., odstavce 1.5, bodu 1.5.2.

Navýšení nájmu bude promítnuto rovnoměrně do nájemného za zbývající kvartály roku 2018.

V případě jakýchkoli nejasností mne neváhejte kontaktovat.

1

S pozdravem  
Za pronajímatele




Ing. Pavel Markalous  
Ředitel Biotech parku 4Medical Innovations Ostrava

## Indexace r. 2018

| Nájemce                       | Roční nájem v CZK | Q fakturace v CZK | ISC meziroční v % | % navýšení | Koeficient | Roční nájem v CZK po přepočtu | Roční navýšení v CZK | Q fakturace v CZK po přepočtu |
|-------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|------------|------------|-------------------------------|----------------------|-------------------------------|
| Fakultní nemocnice - prostory | 840 720           | 210 180           | 2,5               | 2,5        | 1,025      | 861 738                       | 21 018               | 215 435                       |
| <b>Celkem</b>                 | <b>840 720</b>    | <b>210 180</b>    |                   |            |            | <b>861 738</b>                | <b>21 018</b>        | <b>215 435</b>                |

Český statistický úřad - odkaz

[https://www.czso.cz/csu/czso/inflace\\_spotrebitelske\\_ceny](https://www.czso.cz/csu/czso/inflace_spotrebitelske_ceny)

  
**Fakultní nemocnice Ostrava**  
17. listopadu 1790/5  
708 52 Ostrava

V Ostravě dne 6. března 2018

**Věc: Navýšení nájemného za přístroje v roce 2018 dle ISC**

Vážená paní doktorko,

v příloze si Vám dovoluji zaslat výpočet navýšení ceny pronajímaných přístrojů dle Nájemní smlouvy na přístroje ze dne 21. 10. 2015. Výpočet byl proveden v souladu s ustanovením Nájemní smlouvy na přístroje, Článek 3., odstavce 3.5.

Navýšení nájmu bude promítnuto rovnoměrně do nájemného za zbývající kvartály roku 2018.

V případě jakýchkoli nejasností mne neváhejte kontaktovat.

1

S pozdravem

Za pronajímatele

  
Ing. Pavel Markalous  
Ředitel Biotech parku 4Medical Innovations Ostrava

### Indexace r. 2018

| Nájemce                        | Roční nájem v CZK | Q fakturace v CZK | ISC meziroční v % | % navýšení | Koeficient | Roční nájem v CZK po přepočtu | Roční navýšení v CZK | Q fakturace v CZK po přepočtu |
|--------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|------------|------------|-------------------------------|----------------------|-------------------------------|
| Fakultní nemocnice - přístroje | 309 133           | 77 283            | 2,5               | 2,5        | 1,025      | 316 861                       | 7 728                | 79 215                        |
| <b>Celkem</b>                  | <b>309 133</b>    | <b>77 283</b>     |                   |            |            | <b>316 861</b>                | <b>7 728</b>         | <b>79 215</b>                 |

Český statistický úřad - odkaz

[https://www.czso.cz/csu/czso/inflace\\_spotrebitelske\\_ceny](https://www.czso.cz/csu/czso/inflace_spotrebitelske_ceny)



## DOHODA O NAROVNÁNÍ

Smluvní strany:

**Pronajímatel:** 4MEDi - Centrum buněčné terapie a diagnostiky a. s., IČO: 285 85 330, se sídlem Dr. Slabihoudka 6232/11, Poruba, 708 00 Ostrava, společnost zapsaná do obchodního rejstříku vedeného Krajským soudem v Ostravě v oddíle B, vložka 4155, jejímž jménem jedná předseda představenstva Ing. Petr Koška, MBA a člen představenstva Ing. Jakub Schůrek, MBA, (dále jen „Pronajímatel“),

a

**Nájemce:** Fakultní nemocnice Ostrava, se sídlem 17. Listopadu 1790/5, 708 52 Ostrava - Poruba, jejímž jménem jedná Doc. MUDr. David Feltl, Ph.D., MBA, ředitel, IČO: 008 43 989, zřizovací listina MZ ČR ze dne 25. listopadu 1990, č.j. OP-054-25.11.90, (dále jen „Nájemce“),

uzavírají podle § 1903 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, tuto:

### dohodu o narovnání

#### Článek I.

1. Smluvní strany uzavřely dne 21. 10. 2015 nájemní smlouvu, jejímž předmětem jsou prostory v budově č.p. 6232, na adrese Dr. Slabihoudka číslo orientační 11, 708 52 Ostrava - Poruba, umístěné na pozemku parc. č. 1739/417, v katastrálním území Poruba, katastrální území Poruba, obec Ostrava, (dále jen „Pronajímané prostory“), (dále jen „Nájemní smlouva“).
2. Tato dohoda o narovnání je mezi smluvními stranami uzavírána za účelem odstranění pochybností ohledně právní povahy Nájemní smlouvy, na kterou smluvní strany hodlají ex tunc nahlížet jako na smlouvu podnájemní, jelikož Pronajímatel není vlastníkem Pronajímaných prostor, nýbrž je jejich nájemcem na základě nájemní smlouvy uzavřené dne 27. 6. 2014 s vlastníkem Pronajímaných prostor jakožto pronajímatelem - společností PrimeCell Therapeutics a.s., IČO: 276 60 320, se sídlem Jáchymova 26/2, Staré Město, 110 00 Praha 1.
3. Nájemní smlouva je tímto smluvními stranami zpětně ke dni nabytí její účinnosti považována za smlouvu podnájemní, v důsledku čehož se mj. pro účely Nájemní smlouvy v textu Nájemní smlouvy Nájemní smlouvou rozumí Podnájemní smlouva, Pronajímatelem Nájemce, Nájemcem Podnájemce a Nájemem Podnájem, a to ve všech gramatických tvarech.
4. Pronajímatel prohlašuje, že po celou dobu účinnosti Nájemní smlouvy byl a nadále je oprávněn přenechat Nájemci Pronajímané prostory do podnájmu na základě nájemní smlouvy uzavřené s vlastníkem Pronajímaných prostor, zmíněné v odstavci 2 této dohody o narovnání, a písemného souhlasu tohoto vlastníka s podnájemem.

## Článek II.

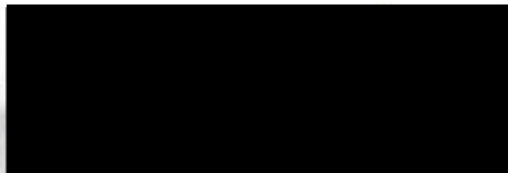
1. Tato dohoda je sepsána ve dvou stejnopisech s platností originálu, z nichž každá ze smluvních stran obdrží jedno vyhotovení.
2. Smluvní strany prohlašují, že tato dohoda byla sepsána podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně. Na důkaz toho a svého souhlasu s obsahem této dohody připojují smluvní strany své vlastnoruční podpisy.

V Ostravě dne 23.11.2016

**Pronajímatel:**



.....  
Ing. Petr Koška, MBA  
předseda představenstva



.....  
Ing. Jakub Schůrek, MBA  
člen představenstva

V Ostravě dne 23.11.2016

**Nájemce:**



.....  
Doc. MUDr. David Feltl, Ph.D., MBA  
náměstek ředitele pro strategii



## NÁJEMNÍ SMLOUVA 4MEDI

### DODATEK č. 1 K NÁJEMNÍ SMLOUVĚ uzavřené dne 21.10.2015 mezi

**Pronajímatel: 4MEDI - Centrum buněčné terapie a diagnostiky a.s.**, se sídlem Partyzánské náměstí 2633/7, Ostrava – Moravská Ostrava, PSČ 702 00 IČ: 285 85 330, zapsaná do obchodního rejstříku vedeného Krajským soudem v Ostravě v oddíle B, vložka 4155, (dále jen „CBTD“), jejímž jménem jedná předseda představenstva Ing. Petr Koška, MBA, místopředseda představenstva Lukáš Schůrek, člen představenstva Ing. Jakub Schůrek, MBA, (dále jen „Pronajímatel“)

a

**Nájemce: Fakultní nemocnice Ostrava**, se sídlem 17. listopadu 1790/5, 708 52 Ostrava - Poruba, jejímž jménem jedná [redacted] [redacted] [redacted] [redacted] [redacted] IC: 00843989, DIC: CZ00843989, zřizovací listina MZ CR ze dne 25. listopadu 1990 č. j. OP-054-25.11.90 (dále jen „Nájemce“)

**Smluvní strany se dohodly na rozšíření nájemní smlouvy o provádění úklidu v pronajatých prostorách (85,76 m<sup>2</sup>) dle přílohy č. 1 v rozsahu dle specifikace uvedené v příloze č. 12. Tato služba bude účtována v rámci provozních nákladů vztahujících se k Pronajímaným prostorám dle bodu 2.1.1.**

**Provádění úklidu je možno vypovědět samostatně nezávisle na nájemní smlouvě jako celku s tříměsíční výpovědní dobou, která začne plynout prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi. Tuto část smlouvy je možno vypovědět kdykoli i bez uvedení důvodu.**

**Bod 2.1.1. se doplňuje takto: „Náklady za úklid Pronajímaných prostor v rozsahu Přílohy č. 12 činí 11.238,- Kč bez DPH měsíčně (k ceně bude účtována odpovídající DPH).“**

Ostatní ustanovení smlouvy zůstávají nezměněna.

Tento dodatek je sepsán ve dvou vyhotoveních, každá strana obdrží jedno.

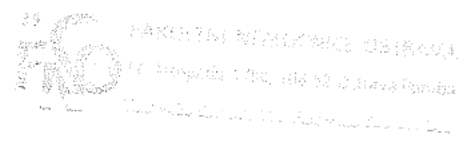
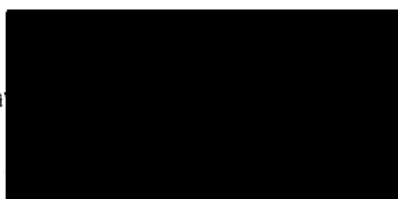
Součástí smlouvy se tímto dodatkem stávají nové přílohy:

**Příloha 12**    **Rozsah, četnost a způsob provádění úklidových prací**

**Příloha 13**    **Analýza rizik – Laboratoř krvevtrvorných buněk, Tkáňové zařízení  
Kliniky hematookologie**

Za NÁJEMCE:

**Fakultní nemocnice Ostrava**



Podpis: .....

Jméno:  
Funkce:



Datum: ..... 2.2.2016 .....

Za PRONAJÍMATELE:

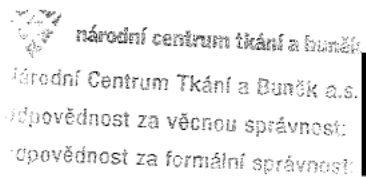
**4MEDI – Centrum buněčné terapie a diagnostiky a.s.**



Ing. Petr Koška, MBA  
předseda představenstva



Pan Lukáš Schůrek  
Místopředseda představenstva



Ing. Jakub Schůrek, MBA  
člen představenstva





## **Příloha 12 - rozsah, četnost a způsob provádění úklidových prací**

### **STÁLÝ POŽADAVEK NA ÚKLID:**

#### **POŽADOVANÉ ČINNOSTI**

- mytí podlahy – 2 x denně (6,00 hod. a 15,00 hod)
- mytí stěna a stropů 4 x ročně
- vynášení košů (biologický a komunální odpad)
- vynášení ostrého biologického materiálu

#### **POŽADAVKY ÚKLIDU**

- úklid desinfekčními prostředky dle rozpisu FNO (pravidelné střídání)
- úklid vždy čistým mopem
- mytí stěn a stropů za přítomnosti pracovníka LKB

| MÍSTNOST<br>Č. | ČINNOST / ČETNOST |                          |                  |                                  |
|----------------|-------------------|--------------------------|------------------|----------------------------------|
|                | MYTÍ<br>PODLAHY   | MYTÍ<br>STĚN A<br>STROPŮ | VYNÁŠENÍ<br>KOŠŮ | VYNÁŠENÍ<br>OSTRÉHO<br>MATERIÁLU |
| 3C10           | 1X<br>DENNĚ       | 4X<br>ROČNĚ              | X                | X                                |
| 3C11           | 2X<br>DENNĚ       | 4X<br>ROČNĚ              | 2X DENNĚ         | DLE<br>POTŘEBY                   |
| 3C13           | 2X<br>DENNĚ       | 4X<br>ROČNĚ              | 2X DENNĚ         | DLE<br>POTŘEBY                   |
| 3C13A          | 2X<br>DENNĚ       | 4X<br>ROČNĚ              | 2X DENNĚ         | X                                |
| 3C14           | 1X<br>DENNĚ       | 4X<br>ROČNĚ              | 1X DENNĚ         | X                                |
| 1C04           | 1X<br>DENNĚ       | 4X<br>ROČNĚ              | X                | X                                |

#### **POZNÁMKA**

- biologický odpad a ostrý odpad bude vynášen úklidovou službou. Bude shromažďován do odpadového hospodářství a co druhý den předáván na shromáždění nebezpečného odpadu v rámci FNO
1. V ceně jsou zahrnuty náklady na pracovní pomůcky a čisticí prostředky a jiné nutné náklady nezbytné pro řádné provádění úklidu.
  2. Pronajímatel je povinen provádět úklidové práce včas a řádně a respektovat při plnění svých závazků pokyny a požadavky Nájemce.
  3. Pronajímatel se zavazuje provádět úklidové práce takovým způsobem, aby v co nejmenší míře narušoval běžný provoz budovy a činnost Nájemce a dalších osob užívajících dotčené prostory.
  4. Dodavatel je povinen sdělit Objednateli na jeho žádost jména fyzických osob, které přímo provádějí úklidové práce podle této smlouvy.

**Příloha 13 -**

## **Analýza rizik**

**Laboratoř krvetvorných buněk, Tkáňové zařízení Kliniky hematologie**

**ohrožené osoby: zapojená osoba Tkáňového zařízení FNO KHO**

Datum: *15. 6. 2018*

Zpracoval:



Schválil:



| Čís. | Riziko                                  | Zdroj rizika   | Identifikace nebezpečí  | Vyhodnocení závažnosti rizika |   |   |    | PÚ | Bezpečnostní opatření<br>(Opatření k omezení rizika)   |
|------|---|--|---|-------------------------------|---|---|----|----|--|
|      |   |  |   | P                             | N | H | R  |    |  |
| 01   | Uklouznutí osoby na podlaze v místnosti | pracoviště, potřísněná podlaha, nánosy z obuvi (kryobanka), rozlitá tekutina, nábytek v místnosti, prahy | uklouznutí, podvrtnutí nohy, naražení a pád osoby na podlaze pracoviště, na znečištěné nebo mokré podlaze | 1                             | 5 | 1 | 5  |    | Rovný a tvrdý stav povrchu podlahy, udržování, čištění a úklid podlah, včasné oprava poškozených míst, nerovností apod.; vhodná pracovní obuv; čištění podlah, včasné odstranění nečistot.   |
| 02   | Ohrožení dýchání                        | kryobanka, pracovní výkon  | při nadýchání par kapalného dusíku, při vyšších koncentracích par kapalného dusíku ve vzduchu             | 3                             | 7 | 4 | 84 |    | Kryobanka je vybavena dvoustupňovou vzduchotechnikou (1. stupeň – 4x násobná výměna vzduchu/hod, 2. stupeň – 10x násobná výměna vzduchu – směr proudění vzduchu je dovnitř), monitoringem teploty a kyslíku v místnosti, optickoakustickou signalizací umístěnou uvnitř a před vstupem do kryobanky. Zaznamenaná data jsou přenášena na velín, kde je přítomna nepřetržitá služba. Velín je zajišťován technikem budovy, který v případě havárie či nutného zásahu má dojezdový čas do 4MED1 1 hodinu. |
| 03   | Poranění očí                            | pracovní výkon, manipulace s kapalným dusíkem  | zasažení obsluhy a pracovníků v okolí kryozariadení   | 3                             | 7 | 4 | 84 |    | Při práci s kapalným dusíkem je nutno používat ochranné brýle nebo štít. Při přepouštění kapalného dusíku musí obsluhující pracovník stát stranou od ústí příslušných armatur.   |
| 04   | Vznik omrzlin                           | pracovní výkon, manipulace s kapalným dusíkem  | zasažení obsluhy a pracovníků v okolí kryozariadení   | 3                             | 5 | 4 | 60 |    | Při práci s kapalným dusíkem je nutno používat ochranné rukavice. Při přepouštění kapalného dusíku musí obsluhující pracovník stát stranou od ústí příslušných armatur.  |
| 05   | Zranění rukou                           | víko skladovacího kontejneru   | zavírání víka   | 1                             | 3 | 2 | 6  |    | Dodržovat zásady manipulace s víkem skladovacího kontejneru. Neponechávat volnou ruku při zavírání víka v oblasti hrdla kontejneru.  |

| Čís. | Riziko                          | Zdroj rizika  | Identifikace nebezpečí   | Vyhodnocení závažnosti rizika |    |   |    | PÚ | Bezpečnostní opatření (Opatření k omezení rizika)   |
|------|---------------------------------|---|--|-------------------------------|----|---|----|----|---|
|      |                                 |   |  | P                             | N  | H | R  |    |   |
| 06   | Odřený nebo naražení ruky       | ruční nářadí – kleště (sikovky), klíč   | poranění kloubů ruky úderem o hrany zásobníku pro kapalný dusík, vyklouznutí klíče při vysmeknutí čelisti z matice | 1                             | 1  | 1 | 1  |    | Kleště používat k účelům, k jakým jsou určeny (povolování a utahování matic u zásobníku tekutého dusíku). Kleště držet na konci rukojeti; rukojeti kleští udržovat čisté. Používat vhodný druh a správnou, vhodnou velikost klíče; pevně nasazení klíče na matici, která se utahuje; na klíče netlouci, ani jich nepoužívat k jiným účelům než jsou určeny. |
| 07   | Zhmoždění a naražení nohou      | ruční manipulace s kovovými vestavbami skladovacího kontejneru                    | při vysmeknutí, vyklouznutí a pádu kovové vestavby na nohu   | 1                             | 1  | 1 | 1  |    | Správné způsoby ruční manipulace a uchopení kovové vestavby.  |
| 08   | Exploze                         | Tlakové nádoby na kapalný dusík   | riziko při požáru, nedodržení bezpečnostních předpisů, selhání člověka   | 2                             | 10 | 4 | 80 |    | Při vzniku požáru zastavit únik plynu a zásobníky nebo kovové tlakové nádoby k dopravě stlačených plynů odstranit z místa požáru a chladit vodou z chráněné pozice.   |
| 09   | Pořezání                        | laboratorní nádobí, chemikálie ve skle, zkumavky z tvrzeného plastu               | neopatrná manipulace, poškozené nádobí, předměty a zařízení  | 2                             | 3  | 2 | 12 |    | Bezpečné pracovní postupy, zručnost, soustředěnost při práci, zákaz používání poškozeného laboratorního skla, apod.   |
| 10   | Pořezání                        | předměty, pomůcky např. kovový stojan na zkumavky                                 | neopatrná manipulace, nepozornost, nehoda  | 2                             | 3  | 2 | 12 |    | Opatrnost při práci, soustředění na činnost.  |
| 11   | Píchnutí                        | injekční jehly  | neopatrná manipulace s injekčními jehlami, např.: při kultivačních technikách                                      | 3                             | 3  | 3 | 27 |    | Bezpečné pracovní postupy, zručnost, soustředěnost při práci.   |
| 12   | Poleptání, popálení, potřísnění | dezinfekční roztoky, jiné chemické látky používané na očistu a desinfekci povrchů | nepozornost, vada obalu, nehoda, nedodržení bezpečnostních předpisů  | 1                             | 3  | 2 | 6  |    | Používání OOP, dodržování pracovních postupů, uzavírat nádoby, nepřelévat do neoznačených nádob, používání méně agresivních přípravků.  |

| Čís. | Riziko                           | Zdroj rizika   | Identifikace nebezpečí   | Vyhodnocení závažnosti rizika |   |   |    | Počet PŮ   | Bezpečnostní opatření (Opatření k omezení rizika) |
|------|----------------------------------|--|--|-------------------------------|---|---|----|--|---|
|      |                                  |  |  | P                             | N | H | R  |  |   |
| 13   | Potřísnění, polítlí, vystříknutí | kontakt s biologickým materiálem (např. krev)  | neopatrná manipulace, závadné uložení biologického odpadu, odstraňování odpadu z pracoviště, poškození sváru při zpracování autoPBSC | 1                             | 3 | 3 | 9  | Opatrnost při práci, soustředění na činnost. Bezpečné pracovní postupy, sterilizace všech kontaminovaných pracovních pomůcek, přednostně používat pomůcky na jedno použití, dezinfekce rukou po manipulaci, zákaz jídla, pití v laboratoři. Používání OOP, likvidace odpadu z laboratoře denně, preventivní očkování proti infekčním nemocem, zákaz práce těhotným ženám a kojícím matkám.                                 |   |
| 14   | Vznik alergií                    | kontakt kůže a sliznic s dezinfekčními prostředky nebo nebezpečnými chemickými látkami a přípravky | nedodržení bezpečných postupů, nepozornost, neznalost, nehoda, alergický účinek  | 2                             | 3 | 3 | 18 | Školení zaměstnanců o nebezpečných látkách a přípravcích, o manipulaci s nimi, způsobu značení, skladování na pracovišti, ochraně a první pomoci, bezpečnostní listy, symboly, R-věty, S-věty, OOP, preventivní lékařské prohlídky   |   |
| 15   | Kontakt nebo inhalace látek      | výpary z chemických látek a přípravků, chemické látky  | nedostatečné odsávání, špatné uzavření nádoby  | 1                             | 5 | 2 | 10 | Zajistit dostatečnou výměnu vzduchu, přirozené větrání, vzduchotechnika. Při práci s látkami, které mohou ohrozit zdraví, musí být technickými opatřeními vyloučen přímý kontakt pracovníků s těmito látkami. Při práci se musí používat OOP podle povahy práce. Při práci s látkami, které leptají a dráždí pokožku (např. žiraviny) nebo ji odmašťují, musí být pracovníci vybaveni ochrannými masťmi (např. Indulonou). |   |
| 16   | Stříhnutí                        | nůžky  | Stříhání (otevírání balení, odstříhávání víčka lahviček pro vzorky z aferetického setu při nasazování kultivací apod.)               | 1                             | 3 | 3 | 9  | Opatrnost při práci, soustředění na činnost  |   |
| 17   | Uklouznutí, pád na chodbě        | rozlitá voda, nánosy z obuvi a kapky vody z deštníků   | nečistota, voda  | 1                             | 3 | 3 | 9  | Dbát na dodržování hygieny, důkladné očištění a osušení obuvi, ukládání deštníků v prostoru blízko dveří   |   |

| Čís. | Riziko                                      | Zdroj rizika   | Identifikace nebezpečí   | Vyhodnocení závažnosti rizika |   |   |    | Počet PŮ   | Bezpečnostní opatření (Opatření k omezení rizika) |
|------|---|--|--|-------------------------------|---|---|----|--|---|
|      |   |  |  | P                             | N | H |    |  |   |
| 18   | Zakopnutí, naražení                         | nábytek v místnosti, prahy, šatníkové skříňky  | spěch, uspořádání pracoviště   | 1                             | 3 | 3 | 9  | Neponechávat otevřené skříňky a šuplíky. Neponechávat v průchozích cestách různé předměty (krabice, židle atd.). Šatny vybavit dostatečným počtem nábytku k sezení a odkládání oděvů a jiných věcí při převlékání.   |   |
| 19   | Naražení, pohmoždění                        | pád v šatně  | převlékání a přezouvání  | 1                             | 3 | 2 | 6  | Šatny vybavit dostatečným počtem nábytku k sezení a odkládání oděvů a jiných věcí při převlékání   |   |
| 20   | Zasažení elektrickým proudem                | elektrické zásuvky, elektrické zdravotnické přístroje, přívodní šňůry, výpadek elektrického proudu, zasahování do elektrických přístrojů | vadná instalace, závada, porucha, nevhodné vedení přívodních šňůr, zasahování do el. zařízení              | 2                             | 5 | 3 | 30 | Revize a kontroly elektrických zařízení, včasné hlášení a odstraňování poruch, odborným pracovníkem, zákaz odstraňování krytů a zábran, zákaz otevírání přístupu k el. částem, vyloučení činností, kde by mohlo dojít k dotyku zaměstnance s napětím, omezování používání prodlužovacích šňůr, šetrné zacházení s nimi, zákaz vedení přívodních kabelů po komunikaci a tam, kde by mohlo dojít k mechanickému poškození, šetrné vypínání a zapínání do zásuvek, zákaz mytí zásuvek na mokro, respektování bezpečnostních předpisů. |   |
| 21   | Upadnutí – naražení, zlomení horní končtiny | židle, křeslo, kolečková židle   | vada nábytku, rozklížení, zlomení sváru, opotřebenosti, pojezd židle při sedu, vada nebo odpadnutí koleček | 2                             | 3 | 2 | 12 | Kontrola nábytku a zařízení, včasné požadování odstraňování závad, v případě opotřebenosti nahradit nezávadnými.   |   |
| 22   | Přivření, zhmoždění, zlomení                | okna, dveře  | nepozornost, nedostatečné zajištění, průvan  | 1                             | 3 | 3 | 9  | Opatrnost při otevírání a zavírání oken, zamezení např. západkou proti samovolnému zavření při větrání místnosti   |   |

| Čís. | Riziko                | Zdroj rizika                            | Identifikace nebezpečí                      | Vyhodnocení závažnosti rizika |   |   |    | Počet PŮ   | Bezpečnostní opatření (Opatření k omezení rizika) |
|------|-----------------------|---|---|-------------------------------|---|---|----|--|---|
|      |                       |   |   | P                             | N | H | R  |  |   |
| 23   | Možnost vzniku nákazy | Práce se vzorky nemocných VII, TBC, HIV | odběry, manipulace s biologickým materiálem | 3                             | 7 | 4 | 84 | S každým biologickým materiálem zacházet jako s infekčním, používat OOP (rukavice jednorázové, roušky), minimalizovat vznik aerosolu, kapiček vstříknutí nebo rozlití, <b>dodržovat zásady prevence poranění</b> : nedotýkat se očí, nosu, sliznic, či kůže rukama v lékařských rukavicích při práci s biologickým materiálem, po práci důkladně umýt ruce v rukavicích či ponořit do dezinfekčního roztoku, pak rukavice odložit a ruce znovu umýt, používat výhradně sterilní instrumentarium, zdravotnické prostředky na jedno použití odložit do pevnostěnných spalitelných nádob, očkování, informovanost zdravotnických zaměstnanců. |   |





033-857/6-11.15/12

## NÁJEMNÍ SMLOUVA 4MEDÍ

### NÁJEMNÍ SMLOUVA

TATO NÁJEMNÍ SMLOUVA (dále jen „Nájemní smlouva“) se uzavírá mezi:

**Pronajímatel: 4MEDÍ - Centrum buněčné terapie a diagnostiky a.s.**, se sídlem Partyzánské náměstí 2633/7, Ostrava - Moravská Ostrava, PSC 702 00 IČ: 285 85 330, zapsaná do obchodního rejstříku vedeného Krajským soudem v Ostravě v oddíle B, vložka 4155, (dále jen „CBTD“), jejímž jménem jedná předseda představenstva Ing. Petr Koška, MBA, místopředseda představenstva Lukáš Schůrek, člen představenstva Ing. Jakub Schůrek, MBA, (dále jen „Pronajímatel“)

a

**Nájemce: Fakultní nemocnice Ostrava**, se sídlem 17. listopadu 1790/5, 708 52 Ostrava - Poruba, jejímž jménem jedná Doc. MUDr. David Feltl, Ph.D., MBA, IČ: 00843989, DIČ: CZ00843989, zřizovací listina MZ ČR ze dne 25. listopadu 1990 č. j. OP-054-25.11.90 (dále jen „Nájemce“)

#### **Článek 1. Pronajímané prostory, Doba nájmu, Nájemné, Zajištění, Předání.**

##### 1.1 Pronajímané prostory.

V souladu s podmínkami a ustanovením této Nájemní smlouvy Pronajímatel tímto pronajímá a Nájemce si tímto od Pronajímatele najímá jisté prostory (jak blíže popsány níže, dále jen „Pronajímané prostory“) v budově čp. 6232, na adrese Dr. Slabihoudka číslo orientační 11, 708 52, Ostrava - Poruba, (dále jen „Budova“), umístěné na pozemku parc. č. 1739/417, v katastrálním území Poruba, katastrální území Poruba, obec Ostrava. Pozemky jsou ve vlastnictví České republiky, právo hospodaření s majetkem státu má Nájemce, tedy Fakultní nemocnice Ostrava, 17. listopadu 1790/5, 708 52, Ostrava - Poruba. (dále jen „Pozemek“). Budova (včetně všech parkovacích míst), Pozemek a veškerá zhodnocení na Pozemku společně tvoří „Nemovitost“. Půdorysný plán Pronajímaných prostor tvoří Přílohu 1 této Nájemní smlouvy.

##### 1.2 Dohodnutá plocha, Poměrný podíl Nájemce.

1.2.1 Dohodnutá plocha. Pronajímané prostory se skládají ze 105,76-m<sup>2</sup> nacházejících se ve třetím (3.) a prvním (1.) podlaží budovy, které jsou jednotlivě označeny v půdorysném plánu a v přehledu pronajímaných prostor připojeném k této Nájemní smlouvě jako její Příloha 1.

Tyto prostory budou využívány dle specifikace užívání v odstavci 3.1.1 jako **laboratoře** (68 m<sup>2</sup>) a **technické prostory** (17,76 m<sup>2</sup>) a **společné sdílení** (20,00 m<sup>2</sup>). Celkem tedy 105,76 m<sup>2</sup>.

Ostatní pronajímané prostory jsou typově rozděleny dle způsobu využití na společné prostory, vnitřní komunikace a technické prostory, přičemž nájemce si

pronajímá alikvotní podíl těchto prostor z celkových pronajímaných prostor uvedených typů. Ostatní pronajímané prostory jsou pro zjednodušení označovány jako pronajímané, přestože se jedná jen o podíl na užívání společných prostor budovy.

Podílová pronajímaná plocha ostatních prostor je celkem 39,01 m<sup>2</sup>, konkrétně se jedná o společné prostory o výměře 5,41m<sup>2</sup>, komunikace vnitřní o výměře 11,25 m<sup>2</sup> a technické prostory o výměře 22,35 m<sup>2</sup>.

Celková Nájemcem pronajímaná plocha je 144,77 m<sup>2</sup>.

Pronajímatel a Nájemce Pronajímané prostory změřili a potvrzují, že se výměry uvedené v tomto odstavci odpovídají skutečnosti.

Celková pronajímatelná plocha Budovy a Pronajímaných prostor v Budově a v Pronajímaných prostorech je následující: Celková pronajímatelná plocha v Budově je 6 562,95 m<sup>2</sup>.

1.2.2 Poměrný podíl Nájemce. Poměrný podíl Nájemce sestává z podílu celkové plochy v Pronajímaných prostorech Nájemce 105,76 m<sup>2</sup> k celkové pronajímatelné ploše v Budově, která bude s konečnou platností dopřesněna po kolaudaci všech prostor v Budově:

Poměrný podíl Nájemce na Budově je 1,611 %;

Dohodnuté plochy budou v tomto článku změněny dodatkem přesně po finálním zaměření Budovy, pater a místností v realizační dokumentaci Budovy po její kolaudaci.

### 1.3 Právo Nájemce na užívání.

Nájemce má právo na nerušené užívání Pronajímaných prostor za předpokladu, že bude plnit veškeré své povinnosti podle této Nájemní smlouvy. Předmětem nájmu dle této Nájemní smlouvy jsou Pronajímané prostory.

### 1.4 Doba nájmu.

1.4.1 Doba nájmu. Tato Nájemní smlouva se uzavírá na dobu určitou šedesáti (60) měsíců (dále jen „Doba nájmu“) počínaje dnem předání Laboratoře Nájemci (dále jen „Den zahájení“) na základě předávacího protokolu, jež bude podepsán stranami této Nájemní smlouvy ve formě, jež tvoří Přílohu 2 této Nájemní smlouvy (dále jen „Předávací protokol“). V případě, že Nájemce v rozporu s touto Nájemní smlouvou (zejména odstavcem 1.7.5) nepodepíše Předávací protokol, bude se za Den zahájení považovat den plánovaného předání stanovený Pronajímatelem, který je stanoven na 1.10.2015.

1.4.2 Prodloužení Doby nájmu. Nájemce má právo na prodloužení Doby nájmu o dvě (2) další po sobě následující období, každé v délce šedesáti (60) měsíců. V případě, že nebude nejpozději dvanáct (12) měsíců před skončením Doby nájmu nebo případně prodloužené Doby nájmu Pronajímateli doručeno písemného oznámení o ukončení nájmu, má se za to, že má Nájemce zájem v dalším nájmu pokračovat a stranami bude bez dalšího uzavřena prodloužená nájemní smlouva. „Prodloužená nájemní smlouva“ bude uzavřena ve stejném rozsahu a za stejných nájemních podmínek jako budou podmínky Nájemní smlouvy platné v době prodloužení Doby nájmu. V případě uzavření „Prodloužené nájemní smlouvy“, se za výchozí hodnotu nájemného prostor Laboratoři bude pokládat částka 460 Kč/ m<sup>2</sup>, navýšená o inflaci dle bodu 1.5.2.

1.4.3 Zánik Nájemní smlouvy. Tato Nájemní smlouva může být ukončena pouze na základě výpovědi podané v souladu s podmínkami uvedenými v této Nájemní

smlouvě, další možnosti pro podání výpovědi stanovené zákonem se tímto vylučují. Účinnost této Nájemní smlouvy zaniká bez jakéhokoli oznámení či jiného úkonu vydáním rozhodnutí o úpadku Nájemce dle zákona č. 182/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů (insolvenčního zákona).

### 1.5 Nájemné a Indexace.

1.5.1 Nájemné. - Nájemné (jak je definováno níže) je uvedeno v Korunách českých. Pro vyloučení pochybností se však stanoví, že Nájemce nenesou odpovědnost za jakékoli účtované poplatky či provedení započtení ze strany banky Pronajímatele v souvislosti s platbami dle této Nájemní smlouvy. V případě, že koruna česká (Kč) přestane být zákonnou měnou České republiky a bude nahrazena EUR, bude Nájemné splatné v EURch či jiné takové oficiální měně.

#### Nájemné činí:

(i) 636,33,- Kč (slovy: šestsetšestdesát korun a 33 haléřů) bez DPH měsíčně za každý metr čtvereční prostor typu Laboratoř v Pronajímaných prostorech dle Přílohy 1,

(ii) 350,- Kč (slovy: třístapadesát korun českých) bez DPH měsíčně za každý metr čtvereční prostor typu Technické prostory v Pronajímaných prostorech dle Přílohy 1,

(iii) 350,- Kč (slovy: třístapadesát) bez DPH měsíčně za každý metr čtvereční prostor typu Společné sdílené v Pronajímaných prostorech dle Přílohy 1,

(iv) 300,- Kč (slovy: třístakorun českých) bez DPH měsíčně za každý metr čtvereční prostor typu Vnitřní Komunikace podílové dle Přílohy 1,

(iv) 350,- Kč (slovy: třístapadesát korun českých) bez DPH měsíčně za každý metr čtvereční prostor typu Společné prostory a Technické prostory podílové dle Přílohy 1,

(a bude splatné ve stejných čtvrtletních splátkách jak popsáno níže (dále jen „Čtvrtletní nájemné“).

Měsíční nájemné činí za celé Pronajímané prostory 69 573 Kč/ měsíc. Čtvrtletní Nájemné za celé Pronajímané prostory **za čtvrtletí je ve výši 208 719 Kč** slovy (dvěstěosmtisícšedemsetdevatenáct korun českých) plus DPH a je splatné čtvrtletně předem bez možnosti započtení nebo srážek, k prvnímu dni každého „Měsíce čtvrtletí“, jmenovitě ledna, dubna, července a října, na bankovní účet Pronajímatele **43-4341110257/0100** vedený u Komerční banky, a.s (v případě plateb v korunách českých (Kč)) nebo na jakýkoli jiný účet, který může Pronajímatel písemně určit a je registrován u banky v ČR. Jakákoliv dlužná částka bude pokládána za uhrazenou tehdy, kdy bude v plné výši připsána na účet Pronajímatele. Základní nájemné, Poplatky za služby, jak definovány dále, a další částky splatné podle této Nájemní smlouvy za jakékoli neúplné čtvrtletí na začátku a na konci Doby nájmu budou vypočítány poměrně. První Čtvrtletní Nájemné za období je splatné k 15. 10. 2015 nebo datu platnosti této Nájemné smlouvy, podle toho, která událost nastane později. Pokud Nájemce neprovede tuto první platbu včas, Pronajímatel může tuto Nájemní smlouvu ukončit s účinností k podání výpovědi a bude mít nárok na náhradu veškerých škod podle zákona a podmínek této Nájemní smlouvy. Datum zdanitelného plnění Nájemného bude den, kdy bude příslušná platba splatná.

1.5.2 Indexace. Roční Nájemné bude počínaje od 1.1. 2016 během Doby nájmu upravováno ke každému 1. únoru (s účinností vždy od 1.ledna) tak, aby odráželo změny indexu životních nákladů v České republice v předcházejícím kalendářním roce podle Indexu spotřebitelských cen (dále jen „ISC“), publikovaného ČSÚ, Českým statistickým úřadem, nebo pokud tento index nebude nadále publikován, podle takového jiného srovnatelného indexu míry inflace české koruny, jaký vybere Pronajímatel dle své volby. Úprava podle ISC bude činit 100% výše ISC za předchozí rok.

Úroky z prodlení. Nájemce se zavazuje v případě prodlení s jakoukoli platbou uhradit Pronajímateli úrok z prodlení ze všech částek splatných podle této Nájemní smlouvy a neuhrazených ke dni splatnosti, a to ve výši stanovené Občanským zákoníkem, resp. ve výši dle nařízení vlády č. 351/2013 Sb., kterým se určuje výše úroků z prodlení a nákladů spojených s uplatněním pohledávky, určuje odměna likvidátora, likvidačního správce a člena orgánu právnícké osoby jmenovaného soudem a upravují některé otázky Obchodního věstníku a veřejných rejstříků právníckých a fyzických osob (dále jen „**Sazba úroku z prodlení**“).

1.6 Bankovní záruka. Neobsazeno.

1.7 Práce Pronajímatele a Nájemce, předání.

1.7.1 Práce Pronajímatele. (a) Pronajímatel vybuduje Laboratoř do fáze dokončení a k nastěhování (dále jen „Práce Pronajímatele“), jak podrobně uvedeno v Příloze 3 připojené k této Nájemní smlouvě, a předá Pronajímané prostory Nájemci k Datu zahájení ve stavu Podstatného dokončení a to včetně instalace a zapojení přístrojů, zařízení a vnitřního vybavení, které dodává Pronajímatel. Pro účely této Nájemní smlouvy „Podstatné dokončení“ znamená ukončené Práce Pronajímatele kromě drobných dokončovací prací a nepodstatných vad a nedodělků nebránících Nájemci v zahájení, a nebo již v probíhajících Pracích nájemce. (b) Pronajímatel dokončil společně prostory vstupní haly Budovy. Veškeré přípoje médií (voda, odpad, elektřina, topení a chlazení) jsou přivedeny do pronajímaných prostor.

1.7.2 Práce Nájemce. Na základě této smlouvy umožní Pronajímatel přístup do dohodnutých míst Pronajímaných prostor, k čemuž dojde nejpozději do 60ti dnů od podpisu Nájemní smlouvy a nebo k datu účinnosti této Nájemní smlouvy, podle toho, která událost nastane později (dále jen „Datum přístupu“) bude Nájemce, bude-li třeba, výhradně na své vlastní náklady a výdaje provádět určité instalace a vnitřní úpravy Laboratoře, aby Laboratoře zajistil pro své nastěhování a jejich využívání podle této Nájemní smlouvy, jak podrobně popsáno v Příloze 3, které budou předem odsouhlaseny Pronajímatelem (dále souhrnně jen „Práce Nájemce“). Práce Nájemce nebudou Pronajímateli bránit v dokončovací Pracích Pronajímatele v Pronajímaných prostorách. Před Datem přístupu podepíše Nájemce Prohlášení o převzetí odpovědnosti a Protokol o částečném převzetí, jehož vzor je zde připojen jako Příloha 4 a bude souhlasit s dodržováním pravidel a předpisů určených správcem nemovitosti týkajícími se předčasného vstupu Nájemce do dohodnutých míst Pronajímaných prostor. Protokol o převzetí bude také obsahovat údaje o odečtu spotřeby energií a vody v Pronajímaných prostorách k Datu přístupu. Jestliže Nájemce nepřevzme Pronajímané prostory k Datu přístupu nebo nezahájí Práce Nájemce do tří (3) dnů od výzvy Pronajímatele, či nebude s pracemi postupovat řádným a pokračujícím způsobem, a podle názoru Pronajímatele a většiny dodavatelů Nájemce, práce nebudou moci být dokončeny do Předpokládaného Dne zahájení, má Pronajímatel právo ukončit tuto Nájemní smlouvu v souladu s jejím článkem 5.1. Veškeré Práce Nájemce podléhají posouzení a souhlasu ze strany Pronajímatele, aby se zabezpečilo, že tyto Práce Nájemce jsou v souladu s konstrukčním, stavebním a elektro-instalačním návrhem Budovy, a tento souhlas nebude bezdůvodně odepřen nebo odkládán. Za účelem provedení Prací Nájemce a Prací Pronajímatele, Pronajímatel a Nájemce se dohodnou na koordinačním plánu pro tyto práce.

1.7.2.1 Pojištění Prací Nájemce. Nejpozději k Datu přístupu Nájemce dodá Pronajímateli kopii pojistné smlouvy na veškerá rizika (dále jen „Pojištění veškerých rizik“) vydané pojišťovací společností přijatelnou pro Pronajímatele (souhlas Pronajímatele nebude bezdůvodně odepřen) pokrývající škodu v Pronajímaných prostorách nebo na nich vzhledem k veškerým materiálům nacházejícím se

v Pronajímaných prostorách, nebo škodu způsobenou třetími osobami či třetími osobami, Nájemcem, jeho dodavateli, zaměstnanci a/nebo zástupci v průběhu provádění Prací Nájemce, např. pojištění odpovědnosti za škodu včetně škody na zdraví, na majetku, jakož i pojištění smluvní odpovědnosti; a zajistí ochranu pojistného plnění v přiměřených částkách pokrývajících pojištění odpovědnosti nebo nárok, za něž Nájemce nese odpovědnost ze zákona nebo touto Nájemní smlouvou. Nájemce zajistí Pojištění veškerých rizik, které: a) zůstane v platnosti od Data přístupu alespoň do Data zahájení; a b) bude požadovat, aby veškerá smluvní ujednání týkající se Pojištění veškerých rizik byla doručována v kopii Pronajímateli. Nájemce je povinen informovat Pronajímatele písemně předem o plánovaném ukončení pojistné smlouvy a předložit Pronajímateli novou pojistnou smlouvu nejpozději v den ukončení původní pojistné smlouvy.

1.7.2.2 Technické zhodnocení Prací Nájemce. Nájemce souhlasí s tím, že s konečnou platností dokončí a zprovozní (a bude „účtovat pro daňové účely“) Práce Nájemce jím nebo zhotoviteli Nájemce provedené až po Datu zahájení. Nájemce zajistí, aby kterékoli Práce Nájemce jím nebo jeho zhotoviteli provedené byly považovány za technická zhodnocení, jak definováno v §28 odst. 3 zákona o dani z příjmu č. 586/1992 Sb., ve znění pozdějších předpisů, a aby byly odepisovány pro daňové účely výhradně Nájemcem a nikoli Pronajímatelem. Pronajímatel nezvýší pořizovací cenu Pronajímaných prostor o výdaje uhrazené Nájemcem za Práce Nájemce. Nájemce tímto bere na vědomí, že Pronajímateli by mohl vzniknout nezanedbatelný daňový závazek, pokud by Nájemce nesplnil podmínky uvedené v předchozích třech větách. Před ukončením této Nájemní smlouvy budou veškeré Práce Nájemce provedené v Pronajímaných prostorách odstraněny na náklady Nájemce a v takovém případě platí ustanovení článku 3.3, nedohodnou-li se Nájemce a Pronajímatel písemně jinak.

1.7.3 Povolení pro Pronajímané prostory a souhlasy s nimi. Nájemce prohlašuje, že bude provádět jen úpravy, které nepodléhají stavebnímu povolení pro Práce Nájemce ani kolaudačnímu souhlasu pro Pronajímané prostory. V případě, že Nájemce nesplní svou povinnost dle tohoto odstavce 1.7.3, Pronajímatel není v prodlení s předáním Pronajímaných prostor dle odstavce 1.4.1 této Nájemní smlouvy.

1.7.4 Kontrola, seznam vad a nedodělků. V okamžiku převzetí prostor Pronajímatel a Nájemce připraví a podepíše seznam vad a nedodělků (dále jen „Seznam vad a nedodělků“), v němž budou uvedeny veškeré nedokončené práce a vady. Jestliže kterákoli „Podstatná vada“ v Pronajímaných prostorách uvedená na Seznamu vad a nedodělků zamezí možnosti jejich využívání nebo by měla materiální dopad na jejich užívání Nájemcem pro účely uvedené v této Nájemní smlouvě, bude tato vada odstraněna před Datem zahájení. Nájemce může požadovat další kontrolu, aby se potvrdilo, že jakákoli taková podstatná vada byla odstraněna do Data zahájení.

1.7.5 Předávací protokol. Před Datem zahájení podepíše Nájemce a Pronajímatel Předávací protokol, v němž budou uvedeny všechny položky předávané Nájemci k Datu zahájení, jako provozní příručky, manuály a klíče. Jakákoli vada zmíněná v Předávacím protokolu (tj. vada, která není podstatnou vadou) bude odstraněna Pronajímatelem v přijatelné lhůtě. Nájemce je povinen uzavřít Předávací protokol v případě, že se při předání nevyskytne Podstatná vada.

## **Článek 2. Poplatky za služby.**

### **2.1 Poplatky za služby.**

Kromě Nájemného bude Nájemce Pronajímateli hradit po celou dobu nájmu „Další poplatky“, které jsou tvořeny Poplatky za poskytování služeb („Poplatky za služby“),

„Poplatky za provozní náklady Pronajímaných prostor“ a „Poplatky za provozní náklady Budovy“.

„Poplatky za služby“ - za poskytování služeb, jak definováno v Příloze 5, kteréžto služby mohou být průběžně měněny na základě společné dohody smluvních stran, či v důsledku potřeby poskytnutí dalších služeb, jejichž poskytování je vzhledem ke standardu Budovy obvyklé či nutné.

„Poplatky za provozní náklady Pronajímaných prostor“ se vypočítají jako Poměrný podíl na provozních nákladech (jak konkrétně definováno v Příloze 5 připojené k této Nájemní smlouvě) a tento výpočet bude stanoven jako podíl na Provozních nákladech vynaložených na budovu ve výši podílu uvedeného v čl. 1.2.2.

„Poplatky za provozní náklady Budovy“. Provozní náklady vztahující se k Budově zahrnují veškeré Provozní náklady, které je možno Budově připsat dle Přílohy 5, část A, B, C, D, E, F. Poměrný podíl Nájemce na Budově (Pronajímané prostory) je uveden v odstavci 1.2.2. se vypočítají jako Poměrný podíl na provozních nákladech a tento výpočet bude stanoven jako podíl na Provozních nákladech vynaložených na budovu ve výši podílu uvedeného v čl. 1.2.2.

Odhadovaný podíl Nájemce na Poplatku za služby za rok 2015 činí 90 Kč měsíčně (slovy: devadesát korun českých) za jeden metr čtvereční veškerých Pronajímaných prostor a Ostatních prostor, plus příslušná DPH, plus poplatek za správu rovnající se čtyřem a půl procentům (4,5%) Ročního nájemného a tento poplatek za správu tedy nebude předmětem vyúčtování.

Provozní náklady zahrnují následující kategorie nákladů:

2.1.1 Provozní náklady vztahující se k Pronajímaným prostorům. Provozní náklady vztahující se k Pronajímaným prostorům typu Laboratoř a Technické prostory zahrnují veškeré Provozní náklady, které je možno přímo měřit odečtem pro Pronajímané prostory, nebo které je možno přímo vypočítat a připsat Pronajímaným prostorům. Poměrný podíl Nájemce na Provozních nákladech vztahující se k Pronajímaným prostorům typu Laboratoř a Technické prostory bude činit 100%.

2.1.2 Provozní náklady vztahující se k Budově. Provozní náklady vztahující se k Budově zahrnují veškeré Provozní náklady, které je možno Budově připsat dle Přílohy 5, část A, B, C, D, E, F. Poměrný podíl Nájemce na Budově (Pronajímané prostory) je uveden v odstavci 1.2.2.

2.2 Platba Dalšíh poplatků za služby a provozní náklady. Nájemce se zavazuje na základě zálohové faktury zaplatit zálohu- Odhadovaný podíl Nájemce na Dalšíh poplatcích, odhadovaný Pronajímatelem na každý kalendářní rok, ve stejných čtvrtletních splátkách, vždy nejpozději k 1. dni každého čtvrtletí, po celou Dobu nájmu. Zálohová faktura bude doručena nejméně 30 dní před datem splatnosti..

2.2.1. Odhadovaný podíl Nájemce na Dalšíh poplatcích“ za první kalendářní rok Doby nájmu bude podíl rozumně odhadnutý Pronajímatelem k Datu zahájení a v následujících letech Doby nájmu to bude podíl rozumně odhadnutý Pronajímatelem do třiceti (30) dnů po konci každého kalendářního roku Doby nájmu s přihlédnutím k výši Poplatků a služby za předcházející rok. Pokud se budou Poplatky za služby podstatně lišit v průběhu daného kalendářního roku od základu pro výpočet Odhadovaného podílu Nájemce na Poplatku za služby, Pronajímatel bude oprávněn upravit Odhadovaný podíl Nájemce na Dalšíh poplatcích během kalendářního roku, a to na základě přiměřeného

vyhodnocení výkyvů dosavadních Dalšíh poplatků souvisejících s Pronajímanými prostorami, a Pronajímatel může během roku vypořádat případný přeplatek nebo nedoplatek Dalšíh poplatků souvisejících s Pronajímanými prostorami (takového vypořádání bude jinak podléhat podmínkám a postupům uvedeným v článku 2.3).

2.3 Vyrovnaní. Do sto dvaceti (120) dnů od konce každého kalendářního roku Doby nájmu Pronajímatel zjistí výši Dalšíh poplatků za tento uplynulý kalendářní rok a Poplatky za služby, které má účtovat Nájemci. Pronajímatel podá Nájemci písemné oznámení, jež bude rovněž obsahovat nebo k němu bude přiložen výkaz skutečné výše Poplatků za služby. Pokud bude skutečný Podíl Nájemce na Dalšíh poplatcích za tento rok vyšší než částka zaplacená Nájemcem jako Odhadovaný podíl Nájemce na Dalšíh poplatcích, zaplatí Nájemce Pronajímatelem částku rovnající se tomuto rozdílu (s celou výší příslušné DPH) do třiceti (30) dnů po obdržení takového oznámení. Pokud bude částka, kterou Nájemce Pronajímatelem zaplatil podle této Nájemní smlouvy jako Odhadovaný podíl Nájemce na Dalšíh poplatcích, vyšší než skutečný Podíl Nájemce na Poplatku za služby (včetně DPH), bude mít Nájemce nárok na započtení přeplatku na další platbu Odhadovaného podílu Nájemce na Dalšíh poplatcích, nebo na základě žádosti Nájemce bude přeplatek vrácen do třiceti (30) dnů. Pronajímatelův výpočet vyrovnaní Podílu Nájemce na Dalšíh poplatcích bude konečný, s výjimkou zřejmých chyb. Nájemce může zaslaného Pronajímatelem v přiměřené době předem, provést kontrolu účetních knih a záznamů Pronajímatele, týkajících se položek ovlivňujících Další poplatky podle této Nájemní smlouvy za předchozí kalendářní rok. Pokud Nájemce zašle do patnáctého (15.) dne od konce období, kdy byla provedena tato kontrola, Pronajímatelem písemné oznámení prokazující, že kontrola dokázala, že skutečné Další poplatky za daný kalendářní rok byly nadhodnoceny, Pronajímatel Nájemci tento rozdíl započte do patnácti (15) dnů po obdržení prokazujícího oznámení o tomto rozdílu.

2.4. Elektrická energie, přerušeni v dodávce služeb. Pronajímatel je oprávněn zajistit pro Nájemce na jeho náklady samostatné měření dodávek elektrické energie a studené vody pro Pronajímané prostory (dále jen „Veřejné služby“), a v takovém případě samostatného měření pak budou náklady na tyto Veřejné služby hrazeny Nájemcem přímo příslušným dodavateli. Pronajímatel nezaručuje, že výše uvedené služby nebudou přerušeny nebo zastaveny z důvodu války, povstání, občanských nepokojů, vyšší moci, vládních opatření, oprav, stávek, výluk, demonstrací nebo jiných příčin, které Pronajímatel nemůže v rozumné míře ovlivnit. Jakékoli takové přerušeni nebo zastavení nezakládá právo Nájemce neplnit jakékoli ujednání nebo dohodu podle této Nájemní smlouvy, ani požadovat snížení Nájemného nebo náhradu škody, pokud toto přerušeni dodávky Veřejných služeb nebude zaviněno Pronajímatelem a Pronajímatel nezařídí poskytování dodávky do tří (3) dnů po doručeni oznámení o tomto přerušeni. V takovém případě bude mít Nájemce nárok na přiměřené snížení Nájemného počínaje třetím dnem po oznámení.

### Článek 3. Užívání, povinnosti stran.

3.1 Užívání. Nájemce (nebo třetí osoby uvedené v článku 4.1.) bude užívat:

3.1.1 Pronajímané prostory: pro účely výroby a výzkumu přípravků biotechnologické povahy, především v oboru hematooonkologie bude podrobně specifikováno v Příloze č. 10 - Specifikace činnosti nájemce.

Nehledě na výše uvedené Nájemce dále prohlašuje, že v Pronajímaných prostorách bude provozovat činnosti v rámci předmětu svého podnikání, jak ho má Nájemce ve statutu a který je připojen k této Nájemní smlouvě jako Příloha 6.

Nájemce se zavazuje doručit Pronajímateli detailní specifikace Pronajímaných prostor a zařízení a vybavení, jež mají být umístěny v Pronajímaných prostorách, aby Pronajímatel mohl prověřit Nájemcovy požadavky na kapacitu elektrické energie, vody a plynu dováděných do Pronajímaných prostor (a Nájemce je povinen při takovémto prověření poskytnout Pronajímateli požadovanou součinnost) a to při podpisu této smlouvy pokud tak již neučinil. Pronajímatel je pak povinen do třiceti dnů od doručení sdělit Nájemci, zda Nájemcovy kapacitní požadavky mohou být splněny (přičemž Pronajímatel vyvine přiměřené úsilí, aby tyto požadavky mohly být splněny, a potvrzuje, že na tom má zájem).

Nájemce bude dodržovat všechny vyhlášky, ustanovení, zákony, nařízení, pravidla, rozhodnutí a předpisy vydané příslušným orgánem, včetně zejména kolaudačního rozhodnutí/ kolaudačního souhlasu, které bylo pro Pronajímané prostory vydáno. Nájemce nebude Pronajímané prostory užívat, ani nesvolí či neumožní, aby byly užívány pro žádné rušivé nebo nezákonné účely a nebude rušit užívání Budovy jinými nájemníky nebo Pronajímatelem. Nájemce bude dodržovat stávající pravidla a předpisy Nemovitosti přiložené k této Nájemní smlouvě jako Příloha 7 (dále společně jen „Řád“) a bude dodržovat taková dodatečná pravidla a předpisy, jaké mohou být průběžně přijaty nebo pozměněny Pronajímatelem v zájmu bezpečnosti, péče, udržování dobré pověsti a čistoty Pronajímaných prostor a udržování pořádku v Pronajímaných prostorách. Jakékoli změny původního Řádu a jakákoli dodatečná pravidla a předpisy přijaté Pronajímatelem budou Pronajímatelem zasílána Nájemci písemně a poté budou Nájemcem prováděna a dodržována. Pronajímatel nebude vůči Nájemci odpovědný za porušení Řádu jakýmkoliv jiným nájemcem nebo osobou a neuplatnění jakéhokoli ustanovení Řádu vůči Nájemci nebo jinému nájemci nebude znamenat jejich prominutí ze strany Pronajímatele.

3.2 Nutné opravy a technická zhodnocení. Pronajímatel bude odpovídat za údržbu a opravy Budovy a Pronajímaných prostor ve stavu původně vybudovaném s ohledem na běžné opotřebení, pokud škodu nezpůsobí Nájemce, kdy v takovém případě bude oprava provedena na náklady Nájemce. Bez ohledu na výše uvedené, Pronajímatel nemá žádné povinnosti v souvislosti s jakýmkoli vybavením či zhodnocením instalovaným Nájemcem v Pronajímaných prostorách, či za které Nájemce zaplatil, veškerá tato údržba a opravy jsou povinností Nájemce.

3.3 Úpravy. Nájemce nebude (i) provádět žádné změny nebo úpravy Pronajímaných prostor, (ii) ani nebude instalovat žádné zařízení, které by mělo za následek změny nebo doplňky, přetížení nebo nadměrné užívání jakýchkoli inženýrských sítí nebo elektrických, instalatérských či mechanických systémů sloužících Pronajímaným prostorám bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele pro každý jednotlivý případ, který nebude bezdůvodně odepřen. V případě, že tento souhlas nebude udělen či odmítnut do čtyř (4) týdnů po doručení písemné žádosti Nájemce (jejíž přílohou musí být plány Nájemce na provedení příslušných stavebních úprav), považuje se tento souhlas za udělený uplynutím dodatečné lhůty pěti (5) pracovních dnů od písemného upozornění Nájemce zaslání Pronajímateli po uplynutí výše uvedené lhůty čtyř (4) týdnů. Pronajímatel poskytne Nájemci součinnost při vydání jakýchkoli povolení nezbytných dle právních předpisů pro provedení stavebních úprav. Pronajímatel souhlasí s tím, že podle §28 odst. 3 zákona o dani z příjmu č. 586/1992 Sb., ve znění pozdějších předpisů, si může Nájemce odepisovat veškerá povolená technická zhodnocení provedená a zaplacená Nájemcem. Pokud nebylo písemně dohodnuto jinak, budou jakékoli úpravy, technická zhodnocení, doplňky a zařízení (společně dále jen „Zhodnocení Nájemce“) v Pronajímaných prostorách Nájemcem odstraněny na jeho náklady před ukončením této Nájemní smlouvy, pokud Pronajímatel nesvolí, aby určitá Zhodnocení Nájemce zůstala v Pronajímaných prostorách.

3.4 Škody způsobené nahodilou událostí. V případě, že bude Budova poškozena požárem, přírodními živly, nehodou nebo jinou neodvratnou událostí (každý takový případ dále jen „Nahodilá událost“), ale Pronajímané prostory se tímto nestanou ani částečně neuživatelnými, Pronajímatel tyto škody opraví a nedojde k žádnému snížení Základního nájemného. Pokud se následkem Nahodilé události Pronajímané prostory stanou byť i částečně neuživatelnými, bez ohledu na § 2226 Občanského zákoníku, nebude nájem podle této Nájemní smlouvy automaticky ukončen. Nebude-li možné opravit takové poškození do dvanácti (12) měsíců dle rozumného uvážení Pronajímatele, může Pronajímatel podle svého uvážení buď (a) nájem podle této Nájemní smlouvy ukončit na základě písemného oznámení o jeho okamžitém ukončení zaslání Nájemci, na jehož základě zaniknou práva a povinnosti stran podle této Nájemní smlouvy a Základní nájemné bude vypočteno do data, které nastane později - buď do data tohoto oznámení nebo data, kdy se prostory stanou neuživatelnými, nebo může Pronajímatele (b) nechat tyto škody opravit a Základní nájemné bude poměrně sníženo o část Pronajímaných prostor, která bude neuživatelná po dobu, než budou opravy provedeny. Pokud se bude ale jednat o takové poškození, že Pronajímatel nebude schopen dokončit obnovu do šesti (6) měsíců od data poškození, bude Pronajímatel moci tuto Nájemní smlouvu ukončit na základě písemné výpovědi zaslání Nájemci, čímž zaniknou práva a povinnosti stran podle této Nájemní smlouvy a Základní nájemné a Poplatky za služby budou upraveny k datu, které nastane později: k datu výpovědi nebo k datu, kdy Nájemce Pronajímané prostory uvolní. Pokud se Pronajímatel rozhodne Pronajímané prostory opravit, bude tato oprava provedena do úrovně, v jaké byly Pronajímané prostory původně Pronajímatelem vybudovány s ohledem na pozdější běžné opotřebení a s výjimkou Zhodnocení Nájemce. Pronajímatel neponese odpovědnost za přerušení obchodní činnosti Nájemce či za škody nebo výměny nebo opravy jakéhokoli movitého majetku (včetně zejména zboží, zásob, obchodního inventáře, podlahových krytin, nábytku a ostatního majetku) nebo jakýchkoli zhodnocení instalovaných v Pronajímaných prostorách Nájemcem či pro něj, jejichž poškození, výměny a opravy budou převzaty a bezodkladně provedeny Nájemcem.

3.5 Pojištění. Po celou dobu po podpisu této Nájemní smlouvy Nájemce na své náklady uzavře a bude udržovat pojištění odpovědnosti za škody včetně pojištění odpovědnosti ze stavebních prací (stavebních úprav), pojištění kryjící případ tělesného poškození, poškození majetku, pojištění ochrany osobnosti a smluvní odpovědnosti, (během veškerých období provádění jakýchkoli změn v Pronajímaných prostorách, také pojištění odpovědnosti ze stavebních úprav), které budou v rozumné míře chránit Nájemce proti jakékoli odpovědnosti nebo nároku, za který je Nájemce odpovědný ze zákona nebo podle této Nájemní smlouvy. Nájemce bude udržovat na svoje náklady pojištění proti požáru, rizikům, krádeži, ztrátě na výnosu a další krytí běžně udržované podnikatelskými subjekty v České republice na zboží a jakýkoli jiný majetek, včetně obchodního inventáře a Zhodnocení Nájemce umístěných v Pronajímaných prostorách a na jakýkoli majetek Nájemce mimo Pronajímané prostory v Budově. Pojistky dosvědčující toto pojištění budou vydány jednou nebo více pojišťovnami přijatelnými pro Pronajímatele.. Nájemce je povinen informovat Pronajímatele písemně předem o plánovaném ukončení pojistné smlouvy a předložit Pronajímateli novou pojistnou smlouvu nejpozději třicet (30) dní před ukončením původní pojistné smlouvy. Při podpisu této Nájemní smlouvy, každý rok poté a dále na žádost Pronajímatele bude Nájemce Pronajímateli předávat písemné potvrzení od pojistitele, že každá taková pojistka je v účinnosti. Nájemce neučiní, neopomene učinit, nebude přechovávat nebo nestrpí, aby bylo učiněno nebo přechovááno v Pronajímaných prostorách, na nich nebo okolo nich nic, co by porušovalo ujednání z pojistné smlouvy Pronajímatele proti riziku nebo odpovědnosti. Pronajímatel bude udržovat pojištění všech rizik v souvislosti s Budovou. Po dobu nájmu bude Pronajímatel též udržovat pojištění proti ztrátě nájemného a sdružené pojištění odpovědnosti za škody ve vztahu k Budově.

3.6 Přístup. Za předpokladu, že Pronajímatel Nájemce v přiměřené době upozorní a bude dodržovat přiměřená bezpečnostní opatření (kromě výjimečných situací), bude mít Pronajímatel či jeho zástupce přístup do Pronajímaných prostor kdykoli a v jakoukoli rozumnou dobu za účelem jejich prohlídky a ochrany, provedení nezbytných oprav a provádění jakýchkoli nutných prací vždy v doprovodu Nájemce.

3.7 Grafické označení Nájemce. Pronajímatel se zavazuje instalovat na své náklady standardní plakety s logem společnosti Nájemce nebo (dle určení Nájemce, nikoli však, pro vyloučení pochybností, více než jedno logo) na hlavním ukazateli před hlavním vstupem do Budovy. Nájemce má právo umístit své firemní logo nebo logo na fasádu Budovy pouze při výslovném souhlasu Pronajímatele. Nájemce bere na vědomí, že Pronajímatel nemá zájem na umístění loga Nájemce na fasádu Budovy nebo Budovu, neboť se Budova nachází uvnitř areálu. Všechna tato označení budou ve standardní grafické úpravě používané v Budově a žádná jiná označení nebudou v Pronajímaných prostorách použita nebo povolena. Obsah a délka veškeré grafické úpravy, s výjimkou názvu Nájemce, podléhá rozumnému schválení Pronajímatelem.

3.8 Nebezpečné materiály. Nájemce v Pronajímaných prostorách neumístí, ani nedovolí umístit, nebude používat, ani nedovolí používat, nebude spravovat ani nedovolí spravovat a nevnese, ani nedovolí vnést do Nemovitosti žádné zdraví škodlivé látky, zamořující nebo znečišťující materiály, jedovaté látky nebo odpady, infekční materiál, ropné produkty, azbest nebo azbest obsahující materiály (s výjimkou materiálů, které přímo souvisí se způsobem užívání dle článku 3.1) (společně dále jen „Nebezpečné materiály“). Nájemce se zavazuje Pronajímatele odškodnit, chránit a uchránit před jakýmkoli nárokem, žalobami, nebo řízeními vznikajícími nebo spojenými s jakýmkoli takovými Nebezpečnými materiály, znečištěním, ztrátou nebo škodou. Závazek uvedený v tomto odstavci přetrvává i po ukončení nájmu podle této Nájemní smlouvy. Nájemce se zavazuje odstraňovat na své náklady veškeré odpady vzniklé v souvislosti se zpracováním, výrobou, uchováním, výzkumem a vývojem živých kultur, bio materiálů dle režimu diagnostické laboratoře nebo tkáňového zařízení v závislosti na platné legislativě.

3.9 Náhrada škody. Pokud jakékoliv jednání, opomenutí nebo nedbalost Nájemce či kteréhokoli z jeho zaměstnanců, pozvaných osob, zprostředkovatelů, zástupců a dodavatelů a jejich hostů a pozvaných osob, způsobí jakoukoliv škodu osobám, či na majetku, Pronajímatel ani správce Budovy neponesou za takovou škodu odpovědnost vůči Nájemci, jeho zprostředkovatelům, pomocným pracovníkům, zaměstnancům, pozvaným osobám, podnájemníkům, postupníkům a jejich nástupcům a jejich nástupcům, zákazníkům nebo návštěvníkům a vůči nikomu, kdo za Nájemce nebo na jeho příkaz jedná a Nájemce se zavazuje Pronajímateli a správci Budovy nahradit veškerou vzniklou škodu (s výjimkou záměrného, úmyslného nebo hrubě nedbalého jednání nebo opomenutí Pronajímatele nebo jeho správce či jejich zástupců, pomocných pracovníků, zaměstnanců nebo pozvaných osob) bez ohledu na to, zda je výše uvedené kryto pojištěním.

#### Článek 4. Další ustanovení.

4.1 Postoupení a podnájem. Bez předchozího Pronajímatelova písemného souhlasu není Nájemce oprávněn zcela nebo zčásti převést nebo postoupit žádná ze svých práv a povinností podle této Nájemní smlouvy, ani učinit jakýkoli jiný úkon, na jehož základě by došlo k přechodu Nájemcových práv a povinností z této Nájemní smlouvy, ani pronajmout celé či část Pronajímaných prostor (jakýkoli takový převod, postoupení nebo podnájem dále jen „Převod“). Pronajímatel takovýto souhlas bezdůvodně neodmítne ani nebude bezdůvodně odkládat jeho udělení. V případě, že tento souhlas nebude udělen či odmítnut do čtyř (4) týdnů po doručení písemné žádosti

Nájemce (jejíž přílohou musí být finanční, obchodní a jiné informace o postupníkovi rozumně akceptovatelné Pronajímatelem), považuje se tento souhlas za neudělený

Nájemce je oprávněn využívat adresy Budovy jako adresu sídla / provozovny / pobočky pouze se souhlasem Pronajímatele.

Polovina každé částky, o kterou bude Nájemné podnájemce vyšší než Základní nájemné Nájemce uvedené v této Nájemní smlouvě, bude neprodleně uhrazena Pronajímateli.

Žádný Převod Nájemcem jej nezprošťuje od žádných závazků podle této Nájemní smlouvy. Pronajímatel může postoupit a/nebo převést práva a povinnosti z této Nájemní smlouvy na kteroukoli třetí osobu a Nájemce tímto souhlasí s takovým převodem a/nebo postoupením.

4.2 Právní tituly. V případě realizace jakékoliv zástavy na Budově, prodeje Budovy nebo jiného postoupení Pronajímatelova podílu na Budově, se Nájemce na základě žádosti jakékoliv osoby nebo strany, která přebírá vlastnictví podílu Pronajímatele v důsledku takovéto realizace zástavy nebo ukončení, automaticky stane nájemcem takového nástupce beze změny podmínek nebo ustanovení této Nájemní smlouvy.

4.3 Přetrvání. V případě, že Nájemce zůstane v Pronajímaných prostorách nebo jakékoliv jejich části, a tyto nevyklidí při ukončení nájmu podle této Nájemní smlouvy, bez výslovného souhlasu Pronajímatele, Nájemce Pronajímateli zaplatí (i) dohodnutou smluvní pokutu ve výši dvojnásobku stávajícího měsíčního Nájemného za každý započatý měsíc setrvání v Pronajímaných prostorách v rozporu s touto Nájemní smlouvou a splatnou v měsíčních splátkách počínaje prvního dne každého měsíce ode dne ukončení nájmu a (ii) veškeré škody vzniklé Pronajímateli, přímo či nepřímo, následkem tohoto ponechání si držby. Ustanovení tohoto odstavce ani přijetí Nájemného podle této Nájemní smlouvy nebude znamenat akceptování pokračování v užívání Pronajímaných prostor Nájemcem, či omezovat jakákoli jiná práva nebo opravné prostředky Pronajímatele vyplývající z této Nájemní smlouvy či ze zákona, ani představovat vzdání se těchto práv.

4.4 Potvrzení, změna právního postavení. Kdykoli a průběžně během Doby nájmu, do čtrnácti (14) dnů po žádosti, Nájemce podepíše, potvrdí a předá Pronajímateli a takové další straně, která může být stanovena, potvrzení ve formě přijatelné pro Pronajímatele nebo takovou jinou stranu, potvrzující záležitosti požadované Pronajímatelem vztahující se k plnění povinností smluvních stran podle této Nájemní smlouvy. Pokud Nájemce toto potvrzení neposkytne do čtrnácti (14) dnů po doručení žádosti, bude se mít za to, že Nájemce souhlasí s obsahem jakéhokoli takového potvrzení, které mu bylo předloženo. Nájemce bude Pronajímatele neprodleně informovat o jakýchkoli zásadních změnách ve svém právním postavení a schopnosti provozovat svoji podnikatelskou činnost v souladu s příslušnými předpisy.

#### Článek 5. Neplnění Nájemce, neplnění Pronajímatele.

5.1 Neplnění Nájemce. Nastane-li kterýkoliv z následujících případů, bude to považováno za „Případ neplnění Nájemcem“ podle této Nájemní smlouvy: (a) Nájemce do třiceti (30) pracovních dnů po obdržení písemného oznámení neuhradí jakoukoli splátku Nájemného nebo jakoukoli jinou platbu, kterou má podle této Nájemní smlouvy zaplatit, a která Nájemcem nebyla uhrazena k jejímu datu splatnosti, (b) Nájemce nesplní jakoukoli jinou ze svých povinností podle této Nájemní smlouvy do třiceti (30)

dnů od obdržení písemného oznámení od Pronajímatele nebo (c) podání návrhu Nájemcem na prohlášení úpadku na majetek Nájemce nebo prohlášení úpadku na majetek Nájemce či ukončení insolvenčního řízení z důvodu nedostatku majetku Nájemce nebo Nájemce vstoupí do likvidace nebo (d) ukončení nájmu podle této Nájemní smlouvy insolvenčním správcem nebo zplnomocněncem během insolvenčního řízení proti Nájemci, nebo během insolvenčního řízení jakékoliv osoby na základě úpadku prohlášeného proti Nájemci. V případě, že dojde k některému Případu neplnění Nájemcem, má Pronajímatel nárok, vedle jakýchkoli opravných prostředků, které má k dispozici na základě českých právních předpisů ukončit tuto Nájemní smlouvu písemnou výpovědí Nájemci o ukončení této Nájemní smlouvy s okamžitou účinností (s výjimkou Případu neplnění uvedeného v odstavci (d) tohoto článku 5.1).

5.2 Neplnění Pronajímatele. V případě, že Pronajímatel nesplní jakoukoli ze svých povinností podle této Nájemní smlouvy do třiceti (30) dnů od obdržení písemného oznámení od Nájemce, a lze-li toto porušení považovat za podstatné porušení této Nájemní smlouvy, bude takovéto neplnění považováno za „Případ neplnění Pronajímatelem“ podle této Nájemní smlouvy. V případě, že dojde k některému Případu neplnění Pronajímatelem, má Nájemce nárok, uplatnit opravné prostředky, které má k dispozici na základě českých právních předpisů a Nájemní smlouvy.

5.3 Sankce. V případě, že Pronajímatel ukončí tuto Nájemní smlouvu jak uvedeno výše, Nájemce nahradí Pronajímateli jakoukoli a veškerou škodu a výdaje vzniklé Pronajímateli v důsledku či v souvislosti s takovým případem neplnění a převzetí Pronajímaných prostor včetně jakýchkoli ztrát na nájemném vzniklých Pronajímateli do nejbližšího data, kdy by Nájemce měl právo tuto Nájemní smlouvu ukončit podle článku 6. této Nájemní smlouvy. Pronajímatel je oprávněn podle svého uvážení opětovně pronajmout Pronajímané prostory jako zástupce Nájemce a použít prostředky získané z pronájmu na platbu Základního nájemného podle této Nájemní smlouvy a jakoukoli další ztrátu na nájemném má Nájemce povinnost uhradit okamžitě. Vedle výše uvedené náhrady škody je Nájemce povinen zaplatit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši rovnající se devítiměsíčnímu Základnímu nájemnému, splatnou na žádost Pronajímatele.

5.4 Právo na nápravu. V případě, že Nájemce nesplní jakékoliv ujednání nebo dohodu uvedenou v této Nájemní smlouvě a jestliže takové neplnění trvá třicet (30) dní po doručení oznámení Nájemci (nebo bez oznámení, jestliže se jedná o stav nouze), může Pronajímatel zjednat nápravu veškerých takových neplnění jménem Nájemce a na jeho náklady provést veškeré potřebné práce a zaplatit veškeré potřebné platby v této souvislosti. Jestliže bude Pronajímatel mít jakékoliv výdaje, za které je Nájemce odpovědný podle této Nájemní smlouvy, bude Nájemce povinen s další splátkou Základního nájemného (pokud nebude touto Nájemní smlouvou vysloveně uvedeno jiné datum pro uhrazení této částky) uhradit částku těchto výdajů spolu s úrokem z celé částky se Sazbou úroku z prodlení ode dne, kdy Pronajímatel tyto výdaje uskutečnil. Tento odstavec se přiměřeně aplikuje i na Případ neplnění Pronajímatelem.

## **Článek 6. Ukončení nájmu.**

6.1 Ukončení (výpověď). Strany se dohodly, že pro ukončení (výpověď) podle této Nájemní smlouvy budou platné pouze důvody uvedené v této Nájemní smlouvě. Pro vyloučení veškerých pochybností Strany specificky prohlašují, že se neuplatní pro ukončení této Smlouvy žádné z důvodů uvedených v § 2225 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, a § 1998 a násl. tam, kde § 2225 a násl. nestanoví jinak.

6.2 Oznámení o ukončení (výpovědi). Jakékoliv výpovědi podané, s výjimkou toho, kdy je výslovně uvedeno v této Nájemní smlouvě jinak, budou účinné k třicátému (30.) dni po doručení výpovědi.

6.3 Stav Pronajímaných prostor při ukončení. Nájemce do data ukončení nebo ke dni ukončení této Nájemní smlouvy (a to z jakéhokoli důvodu) odstraní na své vlastní náklady z Pronajímaných prostor: a) veškeré Práce Nájemce a Zhodnocení nájemce, a opraví jakékoliv škody na Pronajímaných prostorech nebo poškození v nich zapříčiněné Nájemcem; b) veškeré nápisy a grafická označení, obrazy, poutače a jiné reklamní materiály; c) veškeré výrobky, dodávky a zboží, a Nájemce Pronajímané prostory vyčistí, vymaluje a uvede je do jejich původního stavu, v němž mu byly Pronajímatelem předány. Nájemce tímto bere na vědomí, že by Pronajímateli mohla vzniknout vážná daňová odpovědnost z důvodu nedodržení požadavků uvedených v tomto odstavci ze strany Nájemce. V případě, že Nájemce neodstraní a nepřestěhuje z Pronajímaných prostor jakékoliv Práce nájemce nebo Zhodnocení nájemce, které je Nájemce z Pronajímaných prostor povinen odstranit a vystěhovat, má Pronajímatel právo odstranit a vystěhovat z Pronajímaných prostor jakýkoli takový prvek a náklady s tím spojené ponese Nájemce. Nájemce také nahradí Pronajímateli náklady jakýchkoli daní, které mohou být předepsány Pronajímateli v důsledku Prací nájemce a Zhodnocení nájemce ponechaných v Pronajímaných prostorech.

## **Článek 7. Práva Pronajímatele a Nájemce.**

7.1 Práva Pronajímatele. Pronajímatel má za účelem zajištění řádného provozu Budovy právo provádět níže uvedená opatření bez oznámení, aniž by mu vznikla odpovědnost vůči Nájemci za škody na majetku nebo poškození obchodní činnosti nebo za zranění osob, a aniž by se níže uvedené pokládalo za vyklizení nebo narušení způsobu užívání a držby Pronajímaných prostor Nájemcem a dále aniž by byl Nájemce zproštěn své povinnosti platit nájemné v celé výši v den splatnosti anebo jiných povinností podle této Nájemní smlouvy: (i) změnit jméno Budovy, (ii) instalovat, připevnit a udržovat veškerá grafická označení vně a/nebo uvnitř Budovy, (iii) na základě vyrozumění předaného Nájemci v přiměřené lhůtě předem (ne kratší tří (3) dnů) předvádět v rozumné době Pronajímané prostory potencionálním nájemcům, kupujícím a věřitelům, (iv) změnit uspořádání a/nebo umístění vchodů, dveří, chodeb, výtahů, schodišť, toalet nebo ostatních veřejných částí Budovy, (v) uzavřít Budovu po obvyklých pracovních hodinách, o sobotách, nedělích a státních svátcích, s tím, že Nájemce, jeho zaměstnanci a pozvané osoby mají právo na vstup kdykoliv při dodržení předpisů předepsaných Pronajímatelem pro účely kontroly vstupů a (vi) použít veškerá přiměřená opatření včetně kontroly, oprav, změn, výzdoby, doplňků a zlepšení Pronajímaných prostor nebo Budovy podle potřeby nebo vhodnosti pro provoz nebo pro bezpečnost, ochranu a ochranu zájmů Pronajímatele.

7.2 Práva užívání a vstupu Nájemce. Nájemce a jeho zaměstnanci, klienti a návštěvníci mají právo, za podmínek této Nájemní smlouvy, užívání všech společných prostor Budovy. Za podmínek této Nájemní smlouvy mají dále právo vstupu do Budovy a do společných prostor Budovy dvacet čtyři (24) hodin denně, sedm (7) dní v týdnu, tři sta šedesát pět (365) dní v roce. Nájemce je dále oprávněn v Pronajímaných prostorech instalovat vlastní bezpečnostní systém. Pronajímatel poskytne Nájemci karty k přístupu do Budovy.

## Článek 8. Různá ustanovení.

8.1 Oznámení. Všechna oznámení podle této Nájemní smlouvy budou dávana písemně doporučenou poštou se zaplaceným poštovným, ve všech případech stranám této Nájemní smlouvy na jejich příslušné adresy uvedené níže nebo na takové adresy, které si strany sdělí podle ustanovení této Nájemní smlouvy. Jakékoli oznámení, které má být podle této Nájemní smlouvy podáno, se bude považovat za doručené jeho převzetím nebo odmítnutím. Oznámení budou zasílána na následující adresu:

Pronajímateli:

4MEDI - Centrum buněčné terapie a diagnostiky a.s.  
Dr. Slabíhodka 11, 708 52, Ostrava - Poruba

V kopii pro:

PrimeCell Therapeutics a.s.  
Jáchymova 2, 101 00 Praha 1  
Nájemci:

Fakultní nemocnice Ostrava,  
17. listopadu 1790/5,  
708 52 Ostrava - Poruba

8.2 Marketing. Pronajímatel se zavazuje, že v případě vydávání marketingových materiálů týkajících se činnosti Nájemce v souvislosti s pronájmem Pronajímaných prostor v Budově, bude vždy obsah těchto materiálů v částech týkajících se činnosti Nájemce s Nájemcem konzultovat.

8.3 Prohlášení. Pronajímatel a osoba, která podepisuje tuto Nájemní smlouvu jménem Pronajímatele prohlašují, zaručují se a zavazují, že tato osoba má plnou pravomoc a oprávnění uzavřít tuto Nájemní smlouvu jménem Pronajímatele, a že skutečnosti uvedené ve výpisu z obchodního rejstříku Pronajímatele poskytnuté Nájemci v den podpisu této Nájemní smlouvy jsou pravdivé a správné. Nájemce a osoba, která podepisuje tuto Nájemní smlouvu jménem Nájemce prohlašují, zaručují se a zavazují, že tato osoba má plnou pravomoc a oprávnění uzavřít tuto Nájemní smlouvu jménem Nájemce, a že skutečnosti uvedené ve výpisu z obchodního rejstříku Nájemce poskytnuté Pronajímateli v den podpisu této Nájemní smlouvy jsou pravdivé a správné.

8.4 Výklad smlouvy. Tato Nájemní smlouva a práva a povinnosti smluvních stran podle této Nájemní smlouvy se budou řídit a budou vykládány podle právního řádu České republiky. Pronajímatel a Nájemce se zavazují, že ukončení této Nájemní smlouvy se bude řídit výhradně podmínkami v ní uvedenými. Pokud se bude jakékoli ustanovení této Nájemní smlouvy lišit od ustanovení zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, budou rozhodující ustanovení této Nájemní smlouvy. Pro účely této Nájemní smlouvy se neuplatní §§ 1977-1978, 2002, 2004 a 2006-2008 občanského zákoníku. Tato Nájemní smlouva bude závazná pro nástupce a postupníky smluvních stran. Pronajímatel i Nájemce potvrzují, že před podpisem této Nájemní smlouvy měli plnou možnost získat právní radu. Tato Nájemní smlouva obsahuje úplnou a konečnou dohodu mezi jejími stranami, a strany této Nájemní smlouvy nebudou vázány žádnými vyjádřeními, stanovisky, podmínkami, prohlášeními, pohnutkami nebo zárukami, ústními či písemnými, neobsaženými v této Nájemní smlouvě. Tato Nájemní smlouva může být měněna pouze písemnými dodatky podepsanými Pronajímatelem a Nájemcem.

8.5 Odpadá

8.6 Platnost V případě, že se jakékoli ustanovení této Nájemní smlouvy v jakémkoli rozsahu stane neplatným nebo nevymahatelným, nedotkne se takové ustanovení platnosti zbývajících ustanovení, která zůstanou platná a vymahatelná v plném zákonem povoleném rozsahu a obě strany se neprodleně dohodnou na náhradním ustanovení, které bude mít co nejbližší účinek.

8.7. Odpadá

8.8. Strany uvádějí, že §§ 1765, 2002, 2230, 2287, 2310, 2311, 2314 a 2315 z.č. 89/2012Sb., občanského zákoníku se nepoužijí na právní vztahy vyplývající z této Nájemní smlouvy, přičemž Nájemce se tímto vzdává práva domáhat se zrušení závazku dle § 2000 odst. 1 uvedeného zákona.



### Článek 9 Závěrečná ustanovení

9.1. Tato Nájemní smlouva vstupuje v platnost dnem podpisu této Nájemní smlouvy oběma stranami. Nájemní vztah je účinný Dnem převzetí.

9.2. Tato Nájemní smlouva se podepisuje ve dvou (2) vyhotoveních v českém jazyce, každé s platností originálu, a každá strana obdrží jedno (1) vyhotovení.

9.3. Tuto Nájemní smlouvu lze měnit či doplňovat jen písemnou dohodou mezi stranami. Veškeré přílohy této Nájemní smlouvy tvoří nedílnou součást této Nájemní smlouvy.

9.4. Strany uzavírají tuto Nájemní smlouvu svobodně a vážně, nikoli pod nátlakem nebo za jinak jednostranně nevýhodných podmínek a potvrzují, že byly dostatečným způsobem seznámeny s obsahem této Nájemní smlouvy.

Za NÁJEMCE:

**Fakultní nemocnice Ost**

Podpis: .....

Jméno: Doc. MUDr. David Feltl, Ph.D, MBA  
Funkce: ředitel

Datum: ..... 20.10.2015

39  
FAKULTNÍ NEMOCNICE OSTRAVA  
17. listopadu 1700, 705 52 Ostrava-Poruba  
Tel.: +420 597 371 111, Fax: +420 596 917 340

Za PRONAJÍMATELE:

**4MEDI – Centrum buněčné terapie a diagnostiky a.s.**

Ing. Petr Košká, MBA  
předseda představenstva

Pan Lukáš Schůrek  
Místopředseda představenstva

Ing. Jakub Schůrek, MBA  
člen představenstva

**Přílohy:**

**Příloha 1**

Situační plán, Půdorysný plán Pronajímaných prostor, Seznam pronajímaných místností, jejich Rozsah a Cena

**Příloha 2**

Předávací protokol

**Příloha 3**

TECHNICKÉ SPECIFIKACE PROSTOR - Zařízení a mobiliář, která jsou součástí pronájmu

**Příloha 4**

Forma prohlášení o převzetí odpovědnosti a Protokol o částečném převzetí

**Příloha 5**

Definice poplatků za služby a provozních nákladů

**Příloha 6**

Statut Nájemce

**Příloha 7**

Pravidla a předpisy

**Příloha 8**

Seznam přístrojů Nájemce, které bude v Pronajímaných prostorách užívat Nájemce

**Příloha 9**

Seznam dodatečných investic a úprav, požadovaných Nájemcem

**Příloha 10**

Specifikace činnosti Nájemce

**Příloha 11**

Požadavky na kvalitu a parametry prostor včetně dokumentace



**I. Seznam pronajímaných prostor a výše základního nájemného**

| Číslo místnosti | Třída čistoty | Název místnosti                                   | Typ místnosti | Plocha (m <sup>2</sup> ) | Základní nájemné za měsíc za m <sup>2</sup> |
|-----------------|---------------|---|---------------|--------------------------|---|
| 3C10            | -             | Laboratoř krvetvorných buněk - sklad              | Technická     | 4,38                     | 350 Kč                                      |
| 3C11            | K             | Laboratoř zamrazování, Laboratoř kontroly kvality | Laboratoř     | 25,72                    | 636,3 Kč                                    |
| 3C13            | K             | Laboratoř zpracování                              | Laboratoř     | 11,66                    | 636,3Kč                                     |
| 3C13A           | K             | Laboratoř zpracování                              | Laboratoř     | 7,66                     | 636,3 Kč                                    |
| 3C14            | K             | Laboratoř krvetvorných buněk - pracovna           | Laboratoř     | 22,96                    | 636,3 Kč                                    |
| 1C04            | -             | Kryosklad   | Technická     | 13,37                    | 350 Kč                                      |
| <b>Celkem</b>   |               |   |               | <b>85,76</b>             |   |

**Příloha 2**

**PŘEDÁVACÍ PROTOKOL**

**4MEDI – Centrum buněčné terapie a diagnostiky a.s.** jako Pronajímatel, **Fakultní nemocnice Ostrava**, jako Nájemce, a Nájemcovi příslušní architekti provedli společnou kontrolu Pronajímaných prostor, a to dne \_\_\_\_\_, a Pronajímatel a Nájemce ověřili, že Pronajímané prostory v době kontroly byly dokončeny v absolutním souladu s Nájemní smlouvou podepsanou mezi stranami dne \_\_\_\_\_ („Nájemní smlouva“), a že veškeré přílohy k této Nájemní smlouvě a všechny ostatní plány, specifikace a změny byly předloženy a odsouhlaseny Pronajímatelem a Nájemcem v průběhu výstavby Pronajímaných prostor, a že veškeré zařízení a instalace v nich jsou plně funkční. Pojmy s velkými počátečními písmeny v tomto Předávacím protokolu použité, ale nedefinované, mají význam jim připsaný v Nájemní smlouvě.

Ohledně Pronajímaných prostor Pronajímatel a Nájemce potvrzují následující skutečnosti:

1. Pronajímatel a Nájemce podpisem tohoto Předávacího protokolu potvrzují, že Datum zahájení se realizuje ke dni \_\_\_\_\_, v souladu s článkem 1.4 (*Doba nájmu.*)\_Nájemní smlouvy.
2. Pronajímatel a Nájemce potvrzují, že v Pronajímaných prostorách a na nich neexistují žádné nedokončené položky kromě těch uvedených na seznamu připojeném k tomuto Předávacímu protokolu jako jeho Příloha 1, předloženém Nájemcem, a Pronajímatel a Nájemce se dohodli, že žádné nedokončené položky uvedené na seznamu nebrání Nájemci v užívání Pronajímaných prostor pro jeho dohodnutý účel uvedený v Nájemní smlouvě. Dále se strany dohodly, že Nájemce a Pronajímatel budou pracovat na vyřešení těchto záležitostí v co nejkratším možném termínu.
3. Nájemce prohlašuje, že všichni jeho zaměstnanci byly Pronajímatelem instruovány ohledně provozu technologie systémů v Pronajímaných prostorách a všeho vybavení, zařízení a instalací v Pronajímaných prostorách, a že zprovoznění technologie a řídicích systémů v Pronajímaných prostorách bylo dokončeno.
4. Následující položky byly předány Nájemci, a Nájemce potvrzuje jejich přijetí:
  - (i) konečné stavební plány,
  - (ii) provozní příručky a manuály a
  - (iii) klíče.

Podepsáno dne: \_\_\_\_\_ Podepsáno dne: \_\_\_\_\_

PRONAJÍMATEL:  
**4MEDI – Centrum buněčné terapie  
a diastnostiky a.s. a.s.**

NÁJEMCE:  
**Fakultní nemocnice Ostrava**

Podpis:  
Pan Ing. Pavel Markalous

Podpis:  
Doc. MUDr. David Feltl, Ph.D., MBA

Oprávněný zástupce Pronajímatele

Oprávněný zástupce Nájemce

**Příloha 3**

**TECHNICKÉ SPECIFIKACE PROSTOR**

**Zařízení a mobiliář, která jsou součástí pronájmu:**

| TECHNICKÉ SPECIFIKACE PROSTOR  |  |          |                                    |
|--|--|----------|------------------------------------|
| - Zařízení a mobiliář, která jsou součástí pronajímaných prostor (dodává Pronajímatel) |  |          |                                    |
| kód položky  | název položky                                | počet ks | požadavky FNO-detailní specifikace |
| <b>3C10 SKLAD PRO STABILITY</b>  |  |          |                                    |
| N3C.R1   | Regál 900x400x2000                           | 4        |                                    |
|  | - 5 polic                                    |          |                                    |
|  | - kovový povrchově upravený komaxitem        |          |                                    |
|  | - police přestavitelné                       |          |                                    |
| <b>3C12 KRYOPREZERVACE</b>   |  |          |                                    |
| N3C.PS1  | Pracovní stůl 1000x750x750                   | 2        |                                    |
|  | - pracovní deska postforming                 |          |                                    |
|  | - kostra kovová povrchově upravená komaxitem |          |                                    |
| N3C.PS2  | Pracovní stůl 1200x750x750                   | 1        |                                    |
|  | - pracovní deska postforming                 |          |                                    |
|  | - kostra kovová povrchově upravená komaxitem |          |                                    |
|  | -stavitelné nožky                            |          |                                    |
| N3C.SU2  | Skříňka s umývadlem 800x500x900              | 1        |                                    |
|  | - pracovní deska postforming                 |          |                                    |
|  | - skříňka lamino, ABS hrany                  |          |                                    |
|  | - dvoje dveře, kovové úchytky                |          |                                    |
|  | - nerezový dřez kulatý                       |          |                                    |
| N3C.SP1  | Skříňka policová uzavřená 1200x400x1850      | 1        |                                    |
|  | - 4 police                                   |          |                                    |
|  | - uzamykatelná, dveře dvoukřídlé             |          |                                    |
|  | - lamino, hrany ABS                          |          |                                    |
|  | - sokl plastové nožičky s krytím             |          |                                    |

|                            |   |   |  |
|----------------------------|---|---|--|
| N3C.KZ1                    | Kontejner zásuvkový pojízdný 465x500x600  | 1 |  |
|                            | - 4 zásuvky   |   |  |
|                            | - lamino, hrany ABS   |   |  |
| N3C.Z1                     | Židle laboratorní   | 4 |  |
|                            | - nastavitelná, otočná, pojízdná, s opěrou pro nohy   |   |  |
| 1                          | kontejner - víceúčelový vozík 9200 o rozměrech 900x500x960 Mediset kat. číslo 2725,9200, nerez  | 1 |  |
| 2                          | stůl pod centrifugu 750x750x750 kostra kovová povrchově upravená komaxitem, deska postforming   | 1 |  |
| 3                          | stůl pod zamražovač 700x750x600 kostra kovová povrchově upravená komaxitem, deska postforming, s polici pro UPS ve výšce 150mm od podlahy | 1 |  |
| 4                          | stůl pod inkubátor 750x750x900 kostra kovová povrchově upravená komaxitem, deska postforming  | 1 |  |
| 5                          | stolek anesthesia cart 31 modry „MX31ANE“ + set příslušenství   | 1 |  |
| 6                          | sedák laboratorní zvýšený PU taburet na kolečkách   | 1 |  |
| 7                          | držák na ručníky papírový se zásobníkem   | 1 |  |
| 8                          | dávkovač mýdla „OPZ1T“  | 1 |  |
| 9                          | dávkovač desinfekce „ODF3“  | 1 |  |
| <b>3C13 DOKUMENTACE MT</b> |   |   |  |
| N3C.PS1                    | Pracovní stůl 1000x750x750  | 3 |  |
|                            | -pracovní deska postforming   |   |  |
|                            | - kostra kovová povrchově upravená komaxitem  |   |  |
| N3C.PS1                    | Pracovní stůl 900x350x750   | 1 |  |
|                            | - pracovní deska postforming  |   |  |
|                            | - kostra kovová povrchově upravená komaxitem  |   |  |
| N3C.KZ1                    | Kontejner zásuvkový pojízdný 465x500x600  | 1 |  |
|                            | - 4 zásuvky   |   |  |
|                            | - lamino, hrany ABS   |   |  |
| N3C.Z1                     | Židle laboratorní   | 2 |  |
|                            | - nastavitelná, otočná, pojízdná, s opěrou pro nohy   |   |  |
| 2                          | prokládací zásuvka z místnosti 3C11-3C13  | 1 |  |
| 3                          | stolek anesthesia cart 31 modry „MX31ANE“ + set příslušenství   | 1 |  |
| 4                          | požadavek na nasvětlení 2 ks stolů PS1 - řešeno hlavním vypínačem osvětlení   | 1 |  |

|                          |   |   |  |
|--------------------------|---|---|--|
| 5                        | požadavek na osazení kovové tyče s háčkama na košíkový systém uchycené mezi stoly a nasvětlením 5ks háčků tyč o rozměrech 1000x70mm | 2 |  |
| 6                        | požadavek na zakrytí okenního rámu plexisklem pro třídu čistoty /vč možného ovládání žaluzií  | 1 |  |
| <b>3C13a ŠATNA/FILTR</b> |   |   |  |
| N3C.PS1                  | Pracovní stůl 1000x750x750  | 1 |  |
|                          | -pracovní deska postforming   |   |  |
|                          | - kostra kovová povrchově upravená komaxitem  |   |  |
| N3C.SU2                  | - stavitelné nožky  | 1 |  |
|                          | Skříňka s umývadlem 800x500x900   |   |  |
|                          | - pracovní deska postforming  |   |  |
|                          | - skříňka lamino, ABS hrany   |   |  |
|                          | - dvoje dveře, kovové úchytka   |   |  |
| N3C.SS1                  | - nerezový dřez kulatý  | 1 | poznámka: z důvodu rozměru bude dodána skříň o rozměrech 400x500x1820 policová, otevřená 4police plastový sokl |
|                          | - baterie směšovací páková  |   |  |
|                          | - plastové nožky s krytím   |   |  |
|                          | Skříň šatní uzavřená 900x500x1820   |   |  |
|                          | - 2 oddíly  |   |  |
| N3C.L1                   | - uzamykatelná kódem  | 1 |  |
|                          | - lamino, hrany ABS   |   |  |
|                          | - 1 pevná police a šatní tyč  |   |  |
|                          | - dokrytování laminem k podhledu  |   |  |
|                          | - sokl kovový kotvený do podlahy, potažený podlahvou krytinou výška soklu 50mm  |   |  |
| 1                        | Lavička s věšákem 900x300x420   | 1 |  |
| 2                        | - deska nerez AISI 304 podložená laminem  | 1 |  |
| 3                        | - zepředu a z prava nízký panel, z leva přiražená do rohu k příčce  | 1 |  |
| 4                        | nástěná police na konzolách 1000x250  | 1 |  |
|                          | dávkoč mýdla „OPZ1T“  | 1 |  |
|                          | dávkoč desinfekce „ODF3“  | 1 |  |
|                          | držák na ručníky papírový se zásobníkem   | 1 |  |

| 3C14 QC KVANTITATIVNÍ |  |   |   |
|-----------------------|--|---|---|
| N3C.PS1               | Pracovní stůl 1000x750x750                   | 1 |   |
|                       | -pracovní deska postforming                  |   |   |
|                       | - kostra kovová povrchově upravená komaxitem |   |   |
| N3C.PS2               | - stavitelné nožky                           | 1 |   |
|                       | Pracovní stůl 1800x650x750                   |   |   |
|                       | - pracovní deska postforming                 |   |   |
| N3C.PS3               | - kostra kovová povrchově upravená komaxitem | 1 |   |
|                       | - stavitelné nožky                           |   |   |
|                       | Pracovní stůl 2000x650x750                   |   |   |
| N3C.SP1               | - pracovní deska postforming                 | 1 | poznámka: uživatel požaduje mít danou skříň jako šatníkovou s možností pověšení kabátů            |
|                       | - kostra kovová povrchově upravená komaxitem |   |   |
|                       | - stavitelné nožky                           |   |   |
|                       | Skříň policová uzavřená 1200x750x1850        |   |   |
| N3C.NS1               | - 4 police                                   | 1 |   |
|                       | - uzamykatelná, dveře dvoukřídlé             |   |   |
|                       | - lamino, hrany ABS                          |   |   |
|                       | - sokl plastové nožičky s krytováním         |   |   |
| N3C.SP2               | Skříňová nástavec 1200x750x750               | 2 | poznámka: uživatel požaduje rozdělit skříň na spodní část dvířka plná, horní část police otevřená |
|                       | - lamino, hrany ABS                          |   |   |
|                       | - dvoudvířkové                               |   |   |
|                       | - 1x police                                  |   |   |
| N3C.Z2                | - dokrytovaná laminem k podhledu             | 3 |   |
|                       | Skříň policová otevřená 900x420x1850         |   |   |
|                       | - 4 police                                   |   |   |
|                       | - uzamykatelná, dveře dvoukřídlé             |   |   |
| 1                     | - lamino, hrany ABS                          | 4 |   |
|                       | - sokl plastové nožičky s krytováním         |   |   |
|                       | - nerezový dřez 400x400                      |   |   |
|                       | Židle kancelářská                            |   |   |
| 2                     | - otočná, pojízdná, výškově nastavitelná     | 1 |   |
|                       | - čalouněné sedadlo, opěradlo, opěrky        |   |   |
|                       | - konstrukce kovová chromová                 |   |   |
| 3                     | skládací stolička styl IKEA „MARC“           | 4 |   |
|                       | držák na ručníky papírový se zásobníkem      |   |   |
|                       | skříň závěsná otevřená policová 900x320x480  |   |   |
| I.                    | chladnička Liebherr 360 l, LKv 3912,         | 3 | Místnost 3C11,13,14   |
|                       | Výrobní číslo:<br>Inventarizační číslo:      |   |   |
| II.                   | LF370W mrazicí box,                          | 1 | Místnost 3C11   |
|                       | Výrobní číslo:<br>Inventarizační číslo:      |   |   |

#### Příloha 4

### FORMA PROHLÁŠENÍ O PŘEVZETÍ ODPOVĚDNOSTI A PROTOKOL O ČÁSTEČNÉM PŘEVZETÍ

Jméno nájemce: **Fakultní nemocnice Ostrava („Nájemce“)**  
K rukám:

**Věc: Budova 4MEDI**

Vážený pane,

poukazujeme na nájemní smlouvu ze dne \_\_\_\_\_ 2015 mezi Pronajímatelem a Nájemcem („Nájemní smlouva“). Pojmy s velkými počátečními písmeny použité v tomto dokumentu, ale v něm nedefinované, mají význam jim připsaný v Nájemní smlouvě.

S potěšením Vám oznamujeme, že jsme schopni Vám k dnešnímu dni předat část Pronajímaných prostor nacházejících se v 1. až 5. patře Budovy, toto vše na adrese Dr. Slabihoudka číslo orientační 11, 708 52, Ostrava - Poruba, (dále jen „Budova“). Pronajímané prostory jsou připraveny k Vašemu užívání, avšak k předání veškerých Pronajímaných prostor nedojde dříve než k Datu zahájení, v souladu se lhůtami a podmínkami Nájemní smlouvy.

Výstavbu Budovy jsme dokončili pro účely Práce Nájemce, jak uvedeno v Nájemní smlouvě.

Budova je Pronajímatelem pojištěna, jste ale zodpovědní za 100% pojištění zboží, nábytku a jakéhokoli dalšího movitého majetku (včetně pojištění proti krádeži) a pojištění proti jakémukoli zranění nebo škodě způsobených kterýmukoli z Vašich zaměstnanců anebo dodavatelů na Vašem movitém majetku anebo zaměstnancům stejně jako na movitém majetku Pronajímatele anebo jeho zaměstnancům.

Měl byste si též být vědom a souhlasit s tím, že neprovedete nebo neuděláte či nezavdáte příčinu k provedení jakýchkoli instalací nebo prací v Pronajímaných prostorách kromě těch, které jsou v souladu s podmínkami Nájemní smlouvy.

S upřímným pozdravem

**4MEDI – Centrum buněčné terapie a diagnostiky a.s.**

Podpis: \_\_\_\_\_  
Funkce: \_\_\_\_\_  
Datum: \_\_\_\_\_

Odsouhlaseno a podepsáno Nájemcem dne \_\_\_\_\_ 2015:

Podpis: \_\_\_\_\_  
Funkce: \_\_\_\_\_  
Datum: \_\_\_\_\_

Příloha: Harmonogram pronajímaných prostor k dispozici

#### Příloha 5

### DEFINICE POPLATKŮ ZA SLUŽBY A PROVOZNÍCH NÁKLADŮ

Poplatky za služby, které hradí Nájemce, budou vypočteny jako Poměrný podíl na Provozních nákladech, které sestávají z níže uvedených nákladů, které vzniknou Pronajímateli nebo Nájemci ve spojitosti s řádnou údržbou a provozem Pronajímaných prostor Budovy nebo Komplexu, za účelem zachování vysokého standardu.

Tento dokument může být měněn na základě rozhodnutí Pronajímatele s ohledem na skutečnosti, které budou známy v okamžiku kolaudace Budovy.

#### A. Náklady na služby

##### **1. Náklady na vodné a stočné**

Tyto zahrnují náklady na spotřebu pitné vody a využívání veřejné kanalizační sítě včetně poplatků za provoz čerpadel odpadních vod, dále za sprinklery a zařízení požární ochrany, zavlažování květin uvnitř i vně Budovy, úklid veškerých společných prostor včetně fasád a vnějších prostranství (ulice, chodníky).

##### **2. Náklady na teplo**

Zahrnují poplatky, které budou účtovány za spotřebu tepelné energie.

##### **3. Náklady na VZT a teplou vodu**

Tyto náklady sestávající z výdajů na palivo a elektřinu jako nutné zdroje pro zajištění VZT a teplé vody.

##### **4. Náklady na osvětlení a elektřinu**

Zde jsou zahrnuty náklady na spotřebu elektřiny nutné pro osvětlení veřejných a společně používaných prostor jako jsou vstupy, chodby, schodiště, podzemní prostory, výtahy; rovněž pro osvětlení venkovních prostranství, fasád, značení. Současně jsou do této kategorie zahrnuty náklady na elektřinu užívanou ve společných prostorách.

#### B. Technická údržba

##### **5. Technické monitorování a údržba**

Do těchto nákladů jsou zahrnuty výdaje za monitorování a údržbu systémů zajišťujících teplou vodu, vodovodních systémů, vytápěcích a klimatizačních systémů, bezpečnostních systémů, sprinklerů, systémů správy Budovy, pohotovostního generátoru a podobných systémů, které jsou nutné pro chod Budovy; dále za pravidelné bezpečnostní kontroly a pravidelnou údržbu a čištění, drobné opravy vzniklé vlivem běžného opotřebení, dále sem spadají náklady na výměnu opotřebovaných položek v rozsahu těchto systémů, které jsou vyžadovány pro zajištění řádného chodu těchto zařízení.

##### **6. Osobní a nákladní výtahy**

Výdaje na smluvní servisní údržbu pro monitorování funkčnosti a bezpečnosti; zahrnuty jsou zde pravidelné kontroly, servisní úpravy, opravy a výměny součástí, u kterých je toto nutné vlivem běžného opotřebení.

### C. Úklid

#### **7. Náklady na úklid fasády a odvoz odpadu**

#### **8. Náklady na úklid budov**

Tyto náklady zahrnují čištění fasády a manipulačních komunikací a vstupů do Budovy, náklady na sběr, na dopravu, skladování a odvoz odpadků z Budovy, náklady na odklizení ledu a sněhu. Tyto náklady zahrnují výdaje na úklid společných prostor budov jako jsou vstupy, chodby, suterén, výtahy a atria budov, současně jsou zahrnuty náklady na spotřební položky nutné pro tento úklid.

8.1. Úklid prostor typu Laboratoř a Technický prostor je sjednán v samostatné smlouvě.

#### **9. Náklady na údržbu Budovy**

Zahrnuty jsou náklady na služby týkající se údržby Budovy, zejména na údržbu zahradních prostranství, na údržbu venkovních prostranství Budovy, na výměnu rostlin a parkové úpravy v Budovy, které jsou nutné vlivem sezónního i běžného opotřebení, náklady na sekání trávy, odvoz odpadků ze společných prostor, údržbu vodních zařízení, údržbu vnějšího osvětlení a označení a další podobné služby.

### D. Bezpečnost

#### **10. Náklady na bezpečnostní kontrolu**

Zahrnuty jsou náklady na technické i jiné bezpečnostní kontroly, které jsou vyžadovány právními předpisy nebo správními orgány, k údržbě systémů. Jedná se o kontrolu systémů požární ochrany, elektrického požárního systému.

#### **11. Náklady na bezpečnostní služby**

Zahrnuty jsou náklady na personál bezpečnostní služby a stanoviště bezpečnostní služby, je-li zřízena.

### E. Správa budov

#### **12. Správce budovy a technický personál**

Zahrnut není manažerský poplatek 4,5% z Nájemného, který bude pokrývat všechny administrativně právní náklady správce Budovy vzniklé i mimo areál Budovy.

### F. Jiné

#### **13. Příslušné daně z nemovitosti a zákonné poplatky**

Zahrnuty jsou právními předpisy stanovené poplatky včetně daně z nemovitosti, platby za pronájem pozemku a další poplatky stanovené právními předpisy, které by měly být vyměřené z nemovitosti.

#### **14. Pojištění majetku a odpovědnosti za škody**

Zahrnuty jsou náklady na pojištění Budovy a odpovědnosti za škody.

#### **15. Náklady na telefon a jiná komunikační zařízení**

Odpadá.

#### **16. Různé**

Zahrnuty jsou ostatní náklady nezbytné pro údržbu Komplexu a zachování vysokého a specifického standardu Komplexu, srovnatelného s podobnými projekty v České republice a EU.

Provozní náklady připisované Komplexu budou poměrně přiděleny k Budově na základě podílu pronajímatelné plochy Budovy vůči celkové pronajímatelné ploše Komplexu.

Příloha 6  
STATUT NÁJEMCE

MINISTERSTVO ZDRAVOTNICTVÍ  
Č. 128/2001 Sb.  
Paragraf 128 odst. 2, 4  
PRAHA 2



**Statut**  
**Fakultní nemocnice Ostrava**



# Statut Fakultní nemocnice Ostrava

## Část I. Úvodní ustanovení

1. Fakultní nemocnice Ostrava (dále jen FNO) je samostatnou příspěvkovou organizací v přímé řídicí působnosti Ministerstva zdravotnictví (dále jen MZ) a je samostatným právním subjektem.

2. FNO byla zřízena ke dni 25. listopadu 1990 Zřizovací listinou FNO, vydanou ministrem zdravotnictví dne 25. 11. 1990 pod č.j. OP-054-25.11.90, ve znění Zřizovací listiny ze dne 31. 12. 1999 č.j. 48193/99.

Úplné znění Zřizovací listiny bylo vydáno 10.5.2007 pod č.j. MZDR 2942/2007.

3. FNO tvoří jednotný funkční, organizační a hospodářský celek. V právních vztazích vystupuje svým jménem a nese odpovědnost z nich vyplývající.

4. FNO má příslušnost hospodaření s majetkem vymezeným Zřizovací listinou.

5. Sídlem FNO je 17. listopadu 1790, 708 52 Ostrava-Poruba

6. IČ FNO 00843989

## Část II. Hlavní činnost FNO

1. FNO je vybraným zdravotnickým a vzdělávacím zařízením určeným MZ.

2. FNO poskytuje lůžkovou a ambulantní zdravotní péči od základní po vysoce specializovanou včetně péče chronické a rehabilitační, v oborech uvedených v příloze č.1 tohoto Statutu, přednostně přijímá nemocné, kterým je poskytována nutná a neodkladná diagnostická a zvláště specializovaná léčebná péče, případně kterým je zdravotní péče poskytována v rámci vzdělávání a výzkumu. Na základě organizačních, odborných a materiálně technických předpokladů byl FNO přidělen statut Traumacentra pro dospělé, statut Traumacentra pro děti a dorost, statut Popáleninového centra, statut Komplexního onkologického centra a statut Komplexního kardiovaskulárního centra ve spolupráci s Městskou nemocnicí Ostrava.

3. FNO zajišťuje specializovanou lékařskou péči, zajišťuje transfúzní službu a zpracovává jiný biologický materiál.

4. FNO je výzkumnou organizací, provádí základní a klinický výzkum, zavádění a ověřování nových metod, podílí se na klinickém hodnocení léčiv a ověřování prostředků zdravotnické techniky s cílem prokázat jejich účinnost, bezpečnost a jakost. Získané výsledky šíří prostřednictvím výuky a publikováním. Případný zisk z vědecké a výzkumné činnosti a souvisejících činností bude reinvestován zpět do těchto činností.

5. Odborná pracoviště FNO jsou výukovými základnami lékařských, farmaceutických, popřípadě jiných fakult a výukovými základnami pro další vzdělávání lékařů, farmaceutů a dalších odborných pracovníků ve zdravotnictví

6. Vzdělává v pregraduálním a postgraduálním studiu posluchače a absolventy fakult, jakož i další zaměstnance ve zdravotnictví a umožňuje praktické vyučování žáků středních a vyšších zdravotnických škol. Muže provádět kvalifikační kurzy k získání způsobilosti k výkonu povolání nižších a pomocných zdravotnických pracovníků, příp. zajišťuje další vzdělávání nezdavatnických profesí

7. V rozsahu potřebném pro naplnění účelu svého zřízení zajišťuje činnosti ekonomické, provozní, technické, investiční, administrativní, činnosti svých pomocných a obslužných provozů. Zabezpečuje ošetrovatelskou péči, závodní preventivní péči, vč. očkování zaměstnanců, na základě smluvního vztahu zajišťuje závodní preventivní péči pro další subjekty, provozuje zdravotní a ostatní dopravu vlastními dopravními prostředky, pronajímá majetek, k němuž má příslušnost hospodařit. Je-li zajištěna povinnost využívání kapacit pomocných a obslužných provozů optimálním způsobem i jejich externí realizaci, jedná se o hlavní činnost, pokud není vykonávána za účelem dosažení zisku

## Část III. Jiná činnost

1. FNO může provozovat mimo svoji hlavní činnost, pro kterou byla zřízena, jinou činnost za předpokladu, že ve své hlavní činnosti plní úkoly stanovené zřizovatelem a že prostředky získané jinou činností využívá též ke zkvalitňování své hlavní činnosti.

2. Rozsah a podmínky provozování jiné činnosti jsou MZ stanoveny v příloze č.1 Zřizovací listiny FNO.

## Část IV. Vnitřní vztahy a organizační členění FNO

1. FNO řídí ředitel, který je jmenován a odvoláván z funkce ministrem zdravotnictví. Je statutárním orgánem FNO a je oprávněn jednat jejím jménem ve všech záležitostech a zastupovat ji navenek

2. Řediteli jsou přímo podřízeni vedoucí zaměstnanci, jejichž výčet, postavení, úkoly a vztahy jsou uvedeny v organizačním řádu FNO. Ředitele v době jeho nepřítomnosti zastupuje v plném rozsahu práv a povinností jeho zástupce. Pokud není přítomen ani zástupce ředitele, zastupuje ředitele jiný, jím pověřený člen vedení FNO.

3. Ředitel zřizuje své poradní orgány, jejichž činnost je upravena jejich statuty a jednacími řády. Jedním z těchto orgánů je etická komise.

4. FNO se člení na kliniky, ústavy, samostatná oddělení, nemocniční lékárnu, mezioborová centra příp. jiné organizační složky, jejichž seznam tvoří přílohu č.2 tohoto Statutu.

5. Přednosta klinik /ústavů/ jmenuje a odvolává ministr zdravotnictví.
6. Podrobné organizační členění a řídicí vztahy FNO stanoví organizační řád, který vydává ředitel.

#### Část V. Vnější vztahy

1. Podíl FNO na výchově a vzdělávání studentů a žáků stanoví dohoda mezi FNO a příslušnou fakultou nebo školou. Tato dohoda řeší i způsob krytí nákladů na sjednanou výuku.
2. Specializační a celoživotní vzdělávání zdravotnických a jiných odborných pracovníků je realizováno na vlastních akreditovaných pracovištích, příp. se řídí smluvními vztahy s jinými institucemi (např. IPVZ Praha, NCO NZO Brno) a zdravotnickými zařízeními.
3. FNO spolupracuje v oblasti vědeckovýzkumné činnosti s vysokými školami, ostatními fakultními nemocnicemi, zdravotnickými zařízeními, výzkumnými ústavy a odbornými institucemi v České republice i v zahraničí.

#### Část VI. Ochrana utajovaných informací a obrana státu

1. FNO plní podle zvláštních předpisů úkoly spojené s ochranou utajovaných informací, obchodního a služebního tajemství a přípravami zdravotnictví k obraně státu.

#### Část VII. Závěrečná ustanovení

1. Změny a doplnky tohoto Statutu vydává ředitel FNO. Tyto změny a doplnky podléhají schválení MZ.
2. Dnem nabytí účinnosti tohoto Statutu se zrušuje Statut FNO ze dne 17. 4. 2000.

3. Tento Statut je vyhotoven ve dvou stejnopisech s platností originálu, z nichž po jednom obdrží MZ a FNO.
4. Tento Statut nabývá platnosti i účinnosti dnem jeho schválení MZ.

V Ostravě dne 5. 10. 2010

MUDr. Svatopluk Němeček, MBA  
ředitel FNO

Razítko FNO:



V Praze dne 16. 11. 2010

Leoš Heger  
ministr zdravotnictví

Razítko MZ:

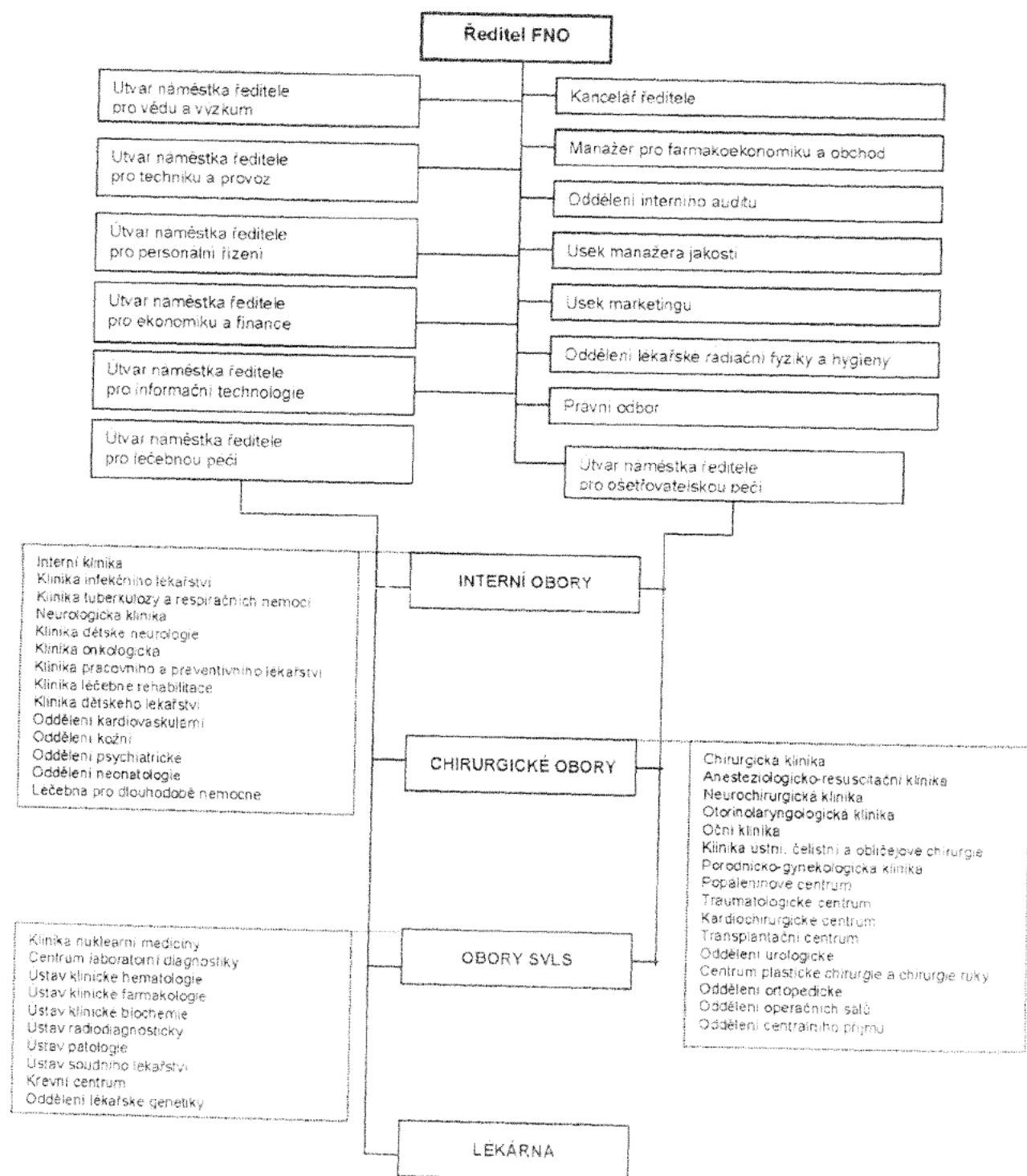


## PŘÍLOHY

### Seznam lékařských oborů ve FNO

- anesteziologie a intenzivní medicína
- dermatovenerologie
- dětská neurologie
- dětské lékařství
- foniatrie
- geriatric - LDN Klokočov
- gynekologie a porodnictví
- hematologie a transfuzní lékařství
- chirurgie
- infekční lékařství
- kardiokirurgie
- kardiologie a angiologie
- klinická biochemie
- klinická farmakologie
- lékařská genetika
- neurochirurgie
- neurologie
- nukleární medicína
- oftalmologie
- orální a maxilofaciální chirurgie
- ortopedie
- otorinolaryngologie
- patologie
- plastická chirurgie
- pneumologie a fziologie
- popáleninová medicína
- pracovní lékařství
- psychiatrie
- radiační onkologie
- radiologie a zobrazovací metody
- rehabilitační a fyzikální medicína
- soudní lékařství
- traumatologie
- urologie
- vnitřní lékařství
- všeobecné praktické lékařství

Schéma organizačního členění FNO

**Příloha 7****PRAVIDLA A PŘEDPISY****ÚVODNÍ USTANOVENÍ**

Provozní pravidla a předpisy jsou nedílnou součástí této Nájemní smlouvy. Jsou stanovena z důvodu bezpečnosti provozu Budovy a jejích uživatelů. Pronajímatel si vyhrazuje právo tato Provozní pravidla a předpisy doplňovat podle potřeby a tyto doplňky budou na základě oznámení o doplňcích Pronajímatele Nájemci rovněž zapracovávány do této Nájemní smlouvy. V zájmu nájemců je Pronajímatel oprávněn pohlížet na porušení těchto Provozních pravidel a předpisů jako na možné porušení Nájemní smlouvy a má právo dát výpověď v případě, že dojde k jejich opakovanému zásadnímu porušování. Nájemce je zodpovědný za dodržování těchto Provozních pravidel a předpisů ze strany svých zaměstnanců a zástupců.

Tento dokument může být měněn na základě rozhodnutí Pronajímatele s ohledem na skutečnosti, které budou známy v okamžiku kolaudace Budovy.

**1. Přístup**

Chodníky, vstupní prostory, průchody, dvory, výtahy, vestibuly, schodiště, chodby a haly nebudou zahrazovány či zatěžovány věcnými břemeny ze strany Nájemce ani jím využívány k jinému účelu než pro vstup do Pronajímaných prostor a východ z Pronajímaných prostor, a pro dodávku zboží a zařízení urychleným a účinným způsobem za použití výtahů a průchodů k tomuto účelu vymezenému Pronajímatelem.

**2. Vnější části Budovy**

Bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele nelze na oknech ani dveřích Budovy instalovat ani používat žádné záclony, žaluzie, stínění ani clony s výjimkou těch, které odpovídají standardům pro Budovu určeným Pronajímatelem. Veškeré elektrické instalace zavěšené v Laboratořích nebo prostorách po obvodu Budovy musí kvalitou, druhem, designem a barvou žárovek odpovídat standardům Budovy, pokud Pronajímatel nedá souhlas s jiným druhem osvětlení.

**3. Označení**

S výjimkou případů konkrétně upravených v Nájemní smlouvě platí, že bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele nelze na žádné vnější části Budovy vystavovat, barvou či nápisem instalovat ani připevňovat žádné označení, reklamy, oznámení nebo jiné písemné označení s tou výjimkou, že název Nájemce bude výrazným způsobem uveden na Budově, včetně vstupních dveří do Budovy. Poruší-li Nájemce výše uvedené ustanovení a odmítne-li výše uvedené odstranit na základě odpovídající výzvy Pronajímatele, Pronajímatel může výše uvedené odstranit, aniž by nesl jakoukoli odpovědnost, a může po Nájemci požadovat úhradu nákladů spojených s tímto odstraněním.

**4. Okna a dveře**

Vnější okna a dveře, které odrážejí nebo vpouštějí světlo a vzduch do Budovy či hal, průchodů nebo dalších veřejných prostor v Budově Nájemce nebude zakrývat ani na nich jinak zřizovat žádné překážky.

## 5. Zakrývání vzduchotechnického zařízení

Bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele nelze před Budovou ani na žádné její vnější části umísťovat žádné výlohy ani jiné předměty stejně tak jako v halách, chodbách a vestibulech, a na vstupy a výdechy klimatizace nelze umísťovat žádné předměty.

## 6. Vodovodní instalace

Toalety a úklidové místnosti a další vodovodní instalace nelze používat pro jiné účely, než k nimž byly navrženy, a nelze je používat pro ukládání smetí, odpadů, utěrek, kyselin ani jiných látek. Veškeré škody vzniklé nesprávným používáním těchto předmětů jsou k tíži Nájemce.

## 7. Poškození povrchů

S výhradou ustanovení této Nájemní smlouvy, Nájemce nesmí opatřovat značkami ani barvou žádnou část Budovy ani v ní vrtat či jakkoli poškozovat její povrch. Bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele nelze provádět vrtání, jádrové vrtání ani instalaci kabelů s výjimkou telefonních a datových kabelů nájemců.

## 8. Užívání prostor

Prostory v Budově nelze používat k výrobní činnosti ani k prodeji žádného zboží nebo předmětů formou aukce či jinak

## 9. Hluk

Nájemce nebude způsobovat ani neumožní způsobování žádných nepatřičných zvuků a hluku ani jinak rušit jiné uživatele této či sousední budovy či prostor, ani jinak zasahovat do výkonu jejich užívacích práv.

## 10. Zápach

Stroje a zařízení způsobující zápach lze instalovat pouze s patřičným odvětráním a pouze na základě předchozího písemného souhlasu Pronajímatele.

## 11. Hořlavé látky

Nájemce ani žádný z jeho zaměstnanců, zástupců, návštěvníků nebo držitelů povolení nesmí do Pronajímaných prostor vnášet ani v nich přechovávat žádné hořlavé, zápalné nebo výbušné kapaliny, chemikálie ani látky s výjimkou těch, které souvisí s obvyklým užíváním Laboratorních prostor a dále těch, které přímo vyžaduje způsob využití dle odstavce 3.1.

## 12. Zámky a klíče

Nájemce bude oprávněn na své vlastní náklady nainstalovat svůj vlastní kontrolní systém. Nájemce a Pronajímatel budou vzájemně koordinovat níže uvedené činnosti vzhledem k užívání daného systému.

Pronajímatel si ponechá sadu veškerých klíčů, které Nájemci poskytne. Žádné další zámky nebo zámkové závěry žádného druhu nebudou umístěny na žádných dveřích nebo oknech Nájemce, ani se neprovedou žádné změny u současných zámků nebo jejich mechanismů, pokud Nájemce neposkytne Pronajímateli příslušný klíč nebo jejich kombinaci s výjimkou případů výslovně uvedených v této Nájemní smlouvě.

Nájemce musí k datu ukončení svého nájmu vrátit Pronajímateli veškeré klíče od skladových prostor, Laboratoří, toalet a kombinace jakýchkoli kombinovaných zámků, bezpečnostních schránek a trezorů nainstalovaných Nájemcem. V případě ztráty kteréhokoli z klíčů poskytnutých Pronajímatelem na jeho vlastní náklady zaplatí Nájemce jejich pořízení.

## 13. Jízdní kola, zvířata

Nájemce nebude do Budovy vnášet žádná jízdní kola ani zvířata jakéhokoli druhu s výjimkou slepeckých psů.

## 14. Převážený náklad

Veškerá demontáž nebo převážení jakýchkoli bezpečnostních schránek, nákladů, nábytku nebo neskladných materiálů jakéhokoli druhu musí probíhat způsobem a v době, které bude průběžně Pronajímatel přijatelně určovat. Nájemce oznámí Pronajímateli předem převoz neskladného materiálu nebo bezpečnostních schránek do Budovy a z Budovy. Toto oznámení bude obsahovat informace týkající se hmotnosti a obsahu takových předmětů. Pronajímatel si na základě uvedené hmotnosti a obsahu daného předmětu vyhrazuje právo určit nebo schválit místo, na které budou takové neskladné materiály nebo bezpečnostní schránky umístěny.

## 15. Návštěvníci

Pronajímatel si vyhrazuje právo mezi 18:00 a 8:00 a po celou dobu sobot, nedělí a státem uznaných svátků vykázat z Budovy všechny osoby, které se neprokáží u pultu bezpečnostní služby průkazkou nebo povolením ke vstupu vydaným Pronajímatelem nebo Nájemcem. Nájemce je zodpovědný za všechny osoby, kterým bude průkazka vydána na jeho žádost a bude odpovědný Pronajímateli za každé jednání těchto osob.

## 16. Údržba, opravy

Nájemce oznámí Pronajímateli předem veškeré opravy, údržbu nebo stavební práce, které mají být prováděny Nájemcem. Opravy a údržba zahrnují stavební práce (tj. modernizaci, generální opravy, zámečnické a bezpečnostní práce).

Nájemce dále souhlasí s tím, že ani Nájemce, ani jeho zástupci, zaměstnanci nebo dodavatelé nebudou v žádném případě vstupovat do žádných technických provozů ani je poškozovat, upravovat nebo jinak s nimi nakládat jakýmkoli způsobem, který by měl na ně jakýkoli vliv.

## 17. Doba údržby

Požadavky Nájemce budou přijímány na základě písemné žádosti v Laboratoři Budovy. Zaměstnanci Budovy nebudou provádět žádné práce, ani vykonávat žádné činnosti kromě jejich obvyklých pracovních povinností, pokud jim nebudou poskytnuty zvláštní pokyny pracovníky Laboratoře Pronajímatele.

## 18. Žádná agitace

Agitace, nabídky a podomní prodej v Budově jsou zakázány a Nájemce bude provozovat své dodavatelské činnosti tak, aby podobným činnostem zabránil.

## 19. Zásobovací zařízení

V jakýchkoli prostorách nebo veřejně přístupných halách Budovy nebude Nájemce, ani ostatní osoby jím jmenované, při dodávce nebo příjmu zboží používat žádné ruční vozíky kromě těch, které jsou vybaveny pryžovými pneumatikami a ochrannými postranicemi.

## 20. Dodávky

Veškeré dodávky materiálu budou prováděny zástupcem Nájemce jím pověřeným, pokud nebude předem naplánováno jinak. Po obvyklých provozních hodinách nesmí žádná osoba přemísťovat krabice, balíky ani laboratorní zařízení bez předchozího oznámení v správci Budovy a bez předem vydané „průkazky pro vstup do Budovy“ podepsané Pronajímatelem nebo Nájemcem.

## 21. Jídelní služby

S výjimkou případů zvláště uvedených v této Nájemní smlouvě Nájemce nesmí provádět žádné činnosti spojené s vařením, provozem restaurace, jídelny nebo kavárny za účelem prodeje nebo jídelních či nápojových služeb svým zaměstnancům nebo ostatním osobám, ani nesmí produkovat zápach nebo dovolit, aby byly produkovány pachy způsobené vařením nebo jinými postupy nebo jakýkoli neobvyklý nebo nepříjemný zápach, který by se šířil ve společných prostorách Budovy. Nájemce je oprávněn na svůj vlastní náklad a za předpokladu, že dodrží veškeré příslušné požadavky a ustanovení této Nájemní smlouvy, nainstalovat a provozovat prodejní automaty pouze za účelem užívání Nájemcem, jeho pracovníků, zaměstnanců a obchodních zástupců s tím, že každý takový prodejní automat bude umístěn, pokud to bude nezbytné, na vodotěsné podložce a bude napojen na odpad.

## 22. Vstup do Pronajímaných prostor

### A. Vstup ze strany Nájemce

Nájemce bude mít přístup to Pronajímaných prostor 24 hodiny denně, 7 dní v týdnu. Vstup bude realizován s přihlédnutím k zavedenému systému kontroly Pronajímatele a to na základě předložení vstupní karty s identifikací konkrétní osoby Nájemce. Přesná pravidla fungování, vydávání o odebírání karet pro vstup do Budovy a Prostor upraví Pronajímatel specifickým řádem o kterém bude informovat Nájemce.

### B. Vstup do Pronajímaných prostor ze strany Pronajímatele

Pronajímatel je oprávněn vstoupit do Pronajímaných prostor v přijatelné době za účelem:

- (a) zjištění, zda Nájemce dodržuje veškeré své povinnosti a závazky podle této Nájemní smlouvy;
- (b) provedení oprav požadovaných Pronajímatelem podle podmínek této Nájemní smlouvy nebo provedení oprav v jakýchkoli přilehlých prostorách nebo oprav spojených s dodávkou veřejných služeb, nebo provedení oprav, změn nebo technických zhodnocení v kterékoli části Budovy za předpokladu, že veškeré tyto práce budou provedeny tak rychle a přijatelným způsobem, jak to jen bude možné, aby se jakékoli rušení Nájemce omezilo na co nejmenší přijatelnou míru. Nájemce je povinen tolerovat tyto práce v požadovaném rozsahu a není oprávněn snížit nájemné ani realizovat právo zadržného nebo vznášet škodní nároky.

## 23. Odvoz odpadu

Odpad bude shromažďován v příslušných uzavřených kontejnerech a tyto kontejnery budou vyprazdňovány do odpadních nádob pořízených pro tento účel. V případě, že bude Nájemce požadovat další odpadkové kontejnery musí je objednat od Pronajímatele. Pokud bude v rámci činnosti vznikat odpad spojený s činností dle článku 3.1 je Nájemce povinen jej zajistit na své vlastní náklady, pokud nebude Pronajímatelem stanoveno jinak, o této skutečnosti bude informovat Pronajímatele.

## 24. Příslušná nařízení

Budou dodržována všeobecná a správní nařízení, zvláště pak nařízení týkající se požární ochrany Budovy. Každý nájemce musí určit jednoho (1) zaměstnance na každých 400 metrů čtverečních pronajatých Laboratoří jako "protipožární službu". Budou alespoň dva (2) takto určené zaměstnanci. Nájemce zajistí, aby se tyto osoby účastnily školení pravidelně pořádaných Pronajímatelem, aby byly patřičně seznámeny s tím, co je třeba provést na ochranu lidských životů a majetku v případě požáru. Požární a evakuační cvičení se budou pořádat v souladu s požadavky velitele Požárního sboru alespoň čtyřikrát (4) ročně.

## 25. Protipožární směrnice

Ve všech prostorách garáží včetně dvorů, přístupových cest a průchodů pro pěší je zakázáno vstupovat s otevřeným ohněm, rozdělávat oheň a kouřit. Skladování hořlavých předmětů nebo kapalin, jako např. plyn, olej, nafta a vyprazdňování podobných kontejnerů je v pronajímaných prostorách zakázáno. Olejem znečištěné nebo mastné hadry lze uskládat pouze ve vzduchotěsných, uzavřených a nehořlavých nádobách.

Dne: \_\_\_\_\_

Jméno, příjmení: -----

Podpis: -----

Příloha 8

Seznam přístrojů Nájemce, které bude v Pronajímaných prostorách užívat Nájemce

| Název  | Počet |
|--|-------|
| Sálová centrifuga Multifuge 4KRF                                   | 1     |
| Programovatelný zamražovač IceCube 14S (SY-LAB)                    | 1     |
| Počítač typu PC k ovládání programovatelného zamřovače             | 1     |
| UPS (záložní zdroj) APS  | 1     |
| Zásobník tekutého dusíku (LIN tank) typu XL240 (Taylor-Wharton)    | 2     |
| Dewarova nádoba LABS 40K (Taylor-Wharton)                          | 2     |
| Automatický systém pro promývání transplantátů SEPAX 2 (Biosafe)   | 1     |
| Dryshipper CXR500 (Taylor-Wharton)                                 | 1     |
| Vodní lázeň  | 1     |
| Laboratorní elektronické váhy PS 1500/X (Radwag)                   | 1     |
| Třepačka vaků Rocker II (P-LAB)                                    | 1     |
| Třepačka vaků Minirocker shaker (Biosan)                           | 1     |
| Svářečka sekundárních obalů  | 1     |
| Termosublimační tiskárna   | 1     |
| Osobní počítač (PC) s příslušenstvím (monitor, klávesnice, myš...) | 3     |
| Multifunkční tiskárna (vč. skeneru, faxu a kopírky)                | 1     |
| Vortex   | 1     |
| Telefonní přístroj   | 3     |

Příloha 9

Seznam dodatečných investic a úprav, požadovaných Nájemcem.

Nájemce definoval celkem 7 zásadních změn dispozic 3. NP a celkem 9 změn prostor v rozmezí 1/2013 – 07/2014.

- Opakovaná úprava dispozic prostor s ohledem na provozní podmínky a toky personálu a materiálu hematologické laboratoře a na to navazující úprava VZT, vytápění, rozvodů osvětlení a MaR (včetně monitoringu)
- Změna materiálového provedení komponent a vestavby a podlah a způsob jejich provedení
- Vlastní dispoziční zadání pro 3 N.P.
- Úprava a rozšíření silnoproudých rozvodů s ohledem na rozšířené přístrojové vybavení nájemce
- Úprava prostor 1. NP a zřízení kryoskladu
- Úprava dveří
- Zavedení signalizace otevření dveří
- Centrální rozvod plynu CO<sub>2</sub>
- Rozvod plynu N<sub>2</sub>
- Rozšíření počtu datových zásuvek
- Požadavky na výztuže ve stěnách
- Požadavek na snadnou údržbu okna v 3C13
- Monitoring teploty
- Změna materiálu podlahy
- Stěny a podlahy omyvatelné desinfekcí
- Monitoring přístrojů
- Monitoring kyslíku 3C11

**Příloha 10**  
**Specifikace činností Nájemce**

- zpracování buněčného koncentrátu pro řízené zamrazování – krvetvorné buňky z periferní krve, redukce objemu, doplnění objemu
- řízené zamrazování buněčného koncentrátu
- promývání buněčného koncentrátu – odstranění kryoprotektivní směsi
- skladování buněčného koncentrátu
- kultivace CFU, hodnocení
- stanovení vitality buněk
- kancelářské práce

**Příloha 11**  
**POŽADAVKY NA KVALITU A PARAMETRY PROSTOR VČETNĚ DOKUMENTACE**

**Požadavky na dokumentaci pro SÚKL**

- doklad o právu užívat prostory pro činnosti, které mají být prováděny
- kopie nájemní smlouvy nebo jiný doklad o právu užívat prostory
- kopie validačních protokolů pronajímaných přístrojů
- výpis z katastrů nemovitostí

**Požadavky na kvalitu a parametry prostor**

Požadavky pro: 3C10, 3C12, 3C13a, 3C13, 3C14

- podlahy z PVC stíratelné desinfekcí, beze spár, PVC na hraně se sádrokartonem vyhlazeno silikonem
- výztuhy ve všech stěnách ve výšce 1,5 m a 2 m
- uzamykatelná místnost
- vzduchotechnika a teplota v místnosti 24°C (20-26°C)
- elektrické zásuvky

Požadavky pro: 3C12, 3C13a, 3C13,

- stoly s povrchem omývatelným desinfekcí, beze spár, stěny omývatelné desinfekcí

Požadavky pro: 3C12, 3C13, 3C14

- telefon, datové zásuvky

Požadavky pro: 3C10, 3C12, 3C13

- monitoring teploty v místnosti

Požadavky pro: 3C12

- centrální rozvod CO<sub>2</sub>, N<sub>2</sub>, monitoring O<sub>2</sub> v místnosti
- monitoring přístrojů - chladnička, mražák, inkubátor
- zavedení vody – dřez – Laboratoř zamrazování
- podlaha v Laboratoři zamrazování – stěrka vhodná pro práci s LIN

Laboratoř zpracování 3C13a

- zavedení vody - umývadlo na ruce
- signalizace otevření dveří do 3C13 a na chodbu

Laboratoř zpracování 3C13

- monitoring přístrojů - chladnička
- čistota prostředí odpovídá třídě D
- prokládací zásuvka z nerez (400x400x15 mm, ve výšce 950 od země) do 3C12 Laboratoř zamrazování
- plexisklo ve výklenku před oknem, závěsné osvětlení nad pracovním stolem

Kryobanka 1C04

- dvoustupňová VZT:
  1. stupeň - 4x násobná výměna vzduchu/hod
  2. stupeň - 10x násobná výměna vzduchu/hod - směr proudění vzduchu - dovnitř
- monitoring kyslíku a teploty v místnosti
- opticko-akustická signalizace v místnosti Kryobanky a před vstupem do Kryobanky
- přenos zaznamenaných dat z kontroleru (monitorování Dewarovy nádoby - hladina LIN, teplota, otevření/zavření víka, automatické doplňování Dewarovy nádoby LIN) na velín
- čedičová dlažba, uzamykatelná místnost