

NÁJEMNÍ SMLOUVA

pro dlouhodobý pronájem

§ 1

Smluvní strany

1.1 Pronajímatel: Město Bohumín, Masarykova 158, Bohumín

Zastoupené na základě plné moci starosty ing. Petra Víchy ze dne 6. 1. 2020, Ing. Romanem Klepkem, Ph.D., MBA, vedoucím odboru správy domů

IČO: 00297569 DIČ: CZ00297569

Bankovní spojení: ČS, a.s. Bohumín

Č.úctu: 1721640379/0800

1.2 Nájemce: Bohumínská městská nemocnice, a.s., Slezská 207, Starý Bohumín

Zastoupená MUDr. Svatoplukem Němečkem – předsedou představenstva
Ing. Petrou Tomanovou, Ph.D., MBA, - místopředsedkyní
představenstva

IČO: 26834022 DIČ: CZ26834022

bankovní spojení: Česká spořitelna, a. s., pobočka Bohumín

č. účtu 1728989389/0800

§ 2

Předmět a účel smlouvy

Předmětem této smlouvy je nájemní vztah (nájem) mezi stranami této smlouvy, přičemž účelem této smlouvy je úprava tohoto vzájemného vztahu v souladu s vůlí stran a obecně závaznými právními předpisy a dále v souladu se "Zásadami pro pronájem nebytových prostor v majetku města Bohumín" schválenými usnesením č. 282/19 na zasedání městské rady dne 1. 9. 1999, v platném znění.

§ 3

Předmět nájmu

Předmětem nájmu, upraveného touto nájemní smlouvou jsou:

I. Pozemky

- a) parc. č. 709/13 zast. plocha a nádvoří o výměře 765 m², k.ú. Nový Bohumín
- b) parc. č. 457 zast. plocha a nádvoří o výměře 779 m², k.ú. Starý Bohumín
- c) parc. č. 458 zast. plocha a nádvoří o výměře 1301 m², k.ú. Starý Bohumín
- d) parc. č. 459 zast. plocha a nádvoří o výměře 186 m², k.ú. Starý Bohumín
- e) parc. č. 460 zast. plocha a nádvoří o výměře 457 m², k.ú. Starý Bohumín
- f) parc. č. 462 zast. plocha a nádvoří o výměře 88 m², k.ú. Starý Bohumín
- g) parc. č. 463 zast. plocha a nádvoří o výměře 1075 m², k.ú. Starý Bohumín
- h) parc. č. 464/1 zast. plocha a nádvoří o výměře 1334 m², k.ú. Starý Bohumín
- i) parc. č. 465/1 zast. plocha a nádvoří o výměře 1329 m², k.ú. Starý Bohumín
- j) parc. č. 465/2 zast. plocha a nádvoří o výměře 78 m², k.ú. Starý Bohumín
- k) parc. č. 466 zast. plocha a nádvoří o výměře 170 m², k.ú. Starý Bohumín
- l) parc. č. 467 zast. plocha a nádvoří o výměře 595 m², k.ú. Starý Bohumín

- m) parc. č. 468 zast. plocha a nádvoří o výměře 180 m², k.ú. Starý Bohumín
- n) parc. č. 469/4 zast. plocha a nádvoří o výměře 988 m², k.ú. Starý Bohumín
- o) parc. č. 470 zast. plocha a nádvoří o výměře 279 m², k.ú. Starý Bohumín
- p) parc. č. 476/1 zast. plocha a nádvoří o výměře 21393 m², k.ú. Starý Bohumín
- q) parc. č. 476/3 zast. plocha a nádvoří o výměře 18 m², k.ú. Starý Bohumín
- r) parc. č. 477/1 zast. plocha a nádvoří o výměře 30285 m², k.ú. Starý Bohumín
- s) parc. č. 477/2 zast. plocha a nádvoří o výměře 17 m², k.ú. Starý Bohumín

II. Budovy

- a) č.p. 1176 občanská vybavenost na pozemku p.č. 709/13, k.ú. Nový Bohumín
- b) č.p. 207 občanská vybavenost na pozemku p.č. 460, k.ú. Starý Bohumín
- c) č.p. 340 občanská vybavenost na pozemku p.č. 458, k.ú. Starý Bohumín
- d) č.p. 367 občanská vybavenost na pozemku p.č. 457, k.ú. Starý Bohumín
- e) č.p. 375 občanská vybavenost na pozemku p.č. 463, k.ú. Starý Bohumín
- f) č.p. 384 občanská vybavenost na pozemku p.č. 459, k.ú. Starý Bohumín
- g) č.p. 441 občanská vybavenost na pozemku p.č. 464/1, k.ú. Starý Bohumín
- h) bez č.p./č.e. občanská vybavenost na pozemku p.č. 462, k.ú. Starý Bohumín
- i) bez č.p./č.e. občanská vybavenost na pozemku p.č. 465/1, k.ú. Starý Bohumín
- j) bez č.p./č.e. občanská vybavenost na pozemku p.č. 465/2, k.ú. Starý Bohumín
- k) bez č.p./č.e. občanská vybavenost na pozemku p.č. 466, k.ú. Starý Bohumín
- l) bez č.p./č.e. občanská vybavenost na pozemku p.č. 468, k.ú. Starý Bohumín
- m) bez č.p./č.e. občanská vybavenost na pozemku p.č. 469/4, k.ú. Starý Bohumín
- n) bez č.p./č.e. občanská vybavenost na pozemku p.č. 470, k.ú. Starý Bohumín
- o) bez č.p./č.e. občanská vybavenost na pozemku p.č. 476/3, k.ú. Starý Bohumín
- p) bez č.p./č.e. občanská vybavenost na pozemku p.č. 477/2, k.ú. Starý Bohumín

včetně veškerých součástí a příslušenství uvedených nemovitostí, dále souhrnně jen „Nemovitosti“, jak jsou zapsány na LV 10001 v katastru nemovitostí, vedeném Katastrálním úřadem pro Moravskoslezský kraj se sídlem v Opavě, katastrální pracoviště Karviná, pro katastrální území Nový Bohumín a Starý Bohumín, obec Bohumín.

§ 4 Účel využití

- 4.1. Předmět nájmu bude užíván zejména k následujícím činnostem (účelu):
- podnikatelská činnost nájemce v souladu s předmětem jeho podnikání, zapsaném ve veřejném rejstříku
- 4.2. Užívání předmětu nájmu k jiným účelům než stanovuje § 4.1. této smlouvy bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele je závažným porušením dle § 13 této smlouvy.

§ 5 Práva a povinnosti pronajímatele

- 5.1. Pronajímatel je povinen zajistit řádný a nerušený výkon nájemních práv nájemce po celou dobu trvání nájemního vztahu.
- 5.2. Pronajímatel, nebo jiná jím pověřená osoba jsou oprávněni vstoupit do předmětu nájmu za účasti nájemce nebo jím pověřené osoby, a to zejména za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy, jakož i provádění údržby, nutných oprav či

provádění kontroly elektrického, plynového, vodovodního a dalšího vedení, střechy, fasády, apod. Současně je pronajímatel oprávněn vstoupit do předmětu nájmu ve výjimečných případech i bez doprovodu nájemce nebo jím pověřené osoby, jestliže to vyžaduje náhle vzniklý havarijní stav či jiná podobná skutečnost. O tomto musí pronajímatel nájemce uvědomit bez zbytečného prodlení ihned po takovém vstupu do předmětu nájmu. Nájemce je povinen vstup pronajímateli umožnit.

§ 6

Práva a povinnosti nájemce

- 6.1. Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu v rozsahu a k účelu dle této smlouvy, a to po celou dobu trvání nájemního vztahu.
- 6.2. Nájemce je povinen hradit nájemné dle níže uvedených ustanovení této smlouvy.
- 6.3. Nájemce je povinen hradit náklady spojené s obvyklým udržováním a provozem předmětu nájmu, jakož i veškeré náklady a cenu dodávek uskutečněných pro nájemce dle obecně závazných předpisů v platném znění. (Např. vyhláška MPO č.405/2015 Sb. o způsobu rozdělení nákladů za dodávku tepelné energie při společném měření odebraného množství tepelné energie v platném znění, apod.) Náklady na investice nebo opravy a úpravy nad rámec běžné údržby v minimální výši 100.000,00 Kč (slovy jednototísíc korun) bez DPH za jednotlivý případ, max. do celkové výše vybraného nájemného za rok, budou po předchozím projednání hrazeny pronajímatelem.
- 6.4. Nájemce je povinen oznámit bez zbytečného odkladu pronajímateli veškeré změny, které nastaly v a na předmětu nájmu, a to jak zapříčiněním nájemce, tak i bez jeho vlivu a vůle. Současně je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má pronajímatel provést a umožnit provedení těchto i jiných nezbytných oprav, jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti pronajímateli vznikla.
- 6.5. Nájemce se zavazuje zdržet se jakýchkoliv jednání, které by rušily nebo mohly rušit výkon ostatních užívacích nájemních práv v objektu, v němž se nachází předmět nájmu.
- 6.6. Nájemce odpovídá za zničení, odcizení a jakékoliv znehodnocení věcí, nalézajících se v předmětu nájmu. Tím není dotčena jiná zákonná odpovědnost nájemce nebo pronajímatele.
- 6.7. Nájemce se rovněž zavazuje užívat předmět nájmu jako řádný hospodář a v předmětu nájmu zajistí na své náklady běžný úklid.
- 6.8. Nájemce přebírá za majitele povinnost zajišťování požární ochrany v předmětu nájmu ve smyslu zákona č. 133/1985 Sb. o požární ochraně ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky min. vnitra č. 246/2001 Sb. o stanovení podmínek požární bezpečnosti a výkonu státního požárního dozoru (vyhláška o požární prevenci) v platném znění.
- 6.9. Nájemce je rovněž povinen dodržovat obecně platné právní předpisy o bezpečnosti a ochraně zdraví při práci a na své náklady provádět revize vyhrazených zařízení (např. rozvodů el. energie nebo plynu) v předmětu nájmu, včetně provádění porevizních oprav těchto zařízení.

- 6.10. Nedojde-li k jiné dohodě, stává se technické zhodnocení, případně jiné práce nebo opravy a úpravy provedené nájemcem v nebo na předmětu nájmu součástí předmětu nájmu (nemovitostí) a nájemce nemá nárok na náhradu vynaložených nákladů. Nájemce je oprávněn odepisovat hmotný majetek do výše nákladů jím vynaložených.
- 6.11. Nájemce je povinen doložit pronajímateli doklad o provádění likvidace odpadů (povinnost podle zák. č. 185/2001 Sb. o odpadech ve znění pozdějších předpisů) vzniklých provozem v předmětu nájmu, a to nejpozději do tří měsíců od podpisu této smlouvy a dále na výzvu pronajímatele vždy po celou dobu trvání nájemního vztahu. Nesplnění této povinnosti je důvodem k postupu dle § 13 této smlouvy.
- 6.12. Nájemce je povinen vést v souladu s účetními předpisy a na svůj náklad evidenci majetku pronajatého touto smlouvou nájemci, včetně provádění řádné inventarizace vždy k 31.12. běžného roku, nebo mimořádné inventarizace dle pokynů Pronajímatele, přičemž součástí těchto pokynů bude i stanovení termínu provedení mimořádné inventarizace a termínu předání vyhotovených protokolů. Nájemce se dále zavazuje, že protokoly o provedené řádné inventarizaci předá Pronajímateli prostřednictvím majetkového odboru MěÚ Bohumín ve lhůtě do 10. ledna běžného roku.

§ 7

Podnájem

Nájemce není oprávněn přenechat předmět nájmu, ani jeho část, do podnájmu, ledaže k tomu obdrží předchozí, písemný a výslovný souhlas pronajímatele.

§ 8

Stavební a jiné úpravy

Nájemce je oprávněn provádět v nebo na předmětu nájmu jakékoliv stavební či jiné úpravy trvalého charakteru jen při splnění podmínek ustanovení § 8.1-8.6. této smlouvy.

- 8.1.. Veškeré stavební úpravy, jakož i změny spojené s účelem užívání předmětu nájmu je nájemce povinen provádět pouze se souhlasem pronajímatele.
- 8.2. Veškeré úpravy podléhající stavebnímu řízení prováděné nájemcem v nebo na předmětu nájmu vyžadují výslovný, předchozí a písemný souhlas pronajímatele. Součástí souhlasu je i výslovná specifikace těchto úprav, a to dle jejich popisu a seznamu tak, jak je předložen v žádosti nájemce.
- 8.3. Ve sporném případě se má za to, že souhlasu vyžadují veškeré změny zasahující do stavební a architektonické podstaty předmětu nájmu, podstatně měnící předmět nájmu či pevná instalace jakýchkoliv zařízení, jakož i veškeré zásahy do elektrického, plynovodního, vodovodního a dalšího vedení.
- 8.4. Souhlasu pronajímatele je zapotřebí rovněž k umístění jakékoliv reklamy či informačního zařízení (informačního štítu, tabulky a podobně), s výjimkou označení provozovny.
- 8.5. Případnou změnu účelu užívání je nájemce povinen si zajistit u stavebního odboru MěÚ Bohumín před zahájením provozu.

8.6. Po provedení jakýchkoliv změn a úprav podle bodů 8.1-8.5 je nájemce povinen předat bez zbytečného odkladu pronajímateli jedno kompletní vyhotovení příslušné dokumentace.

§ 9 Nájemné

9.1. V souladu s ustanovením § 6.2. této nájemní smlouvy je nájemce povinen platit pronajímateli nájemné.

9.2. Roční nájemné se rovná částce ve výši účetních odpisů pronajatého majetku.
Ke sjednanému nájemnému se přičte DPH.

9.3. Nájemné dle ustanovení § 9.2. této smlouvy bude hrazeno ve čtyřech stejných splátkách na základě pronajímatelem vystavené faktury mající náležitosti dle zákona č. 235/2004 Sb. o dani z přidané hodnoty ve znění pozdějších předpisů.

9.4. V případě prodlení s placením nájemného se nájemce zavazuje uhradit pronajímateli úrok z prodlení ve výši dle obecně platných závazných předpisů z dlužné částky za každý den prodlení.

9.5. Částka nájemného bude valorizována každoročně k 31.3.o skutečné procento inflace za uplynulý rok. Zálohy na služby budou upravovány vždy při pohybu cen těchto služeb. Obě tyto skutečnosti budou nájemci písemně sděleny.

§ 10 Poskytování plnění spojených s užíváním předmětu nájmu

10.1. Nájemce je povinen hradit cenu plnění (služeb) spojených s užíváním předmětu nájmu, a to například za dodávky el. energie, plynu, vody, a podobně přímo dodavateli, se kterým si sjedná vlastní dodavatelskou smlouvu. U plnění (služeb), u kterých nebude možno takto vlastní smlouvou s dodavatelem sjednat, a budou tedy poskytována prostřednictvím pronajímatele, bude nájemce hradit měsíčně zálohu za tato plnění dle evidenčního listu, který tvoří přílohu této nájemní smlouvy. Zálohy se platí spolu s nájemným vždy za jeden měsíc, a to vždy nejpozději k poslednímu dni běžného měsíce k rukám pronajímatele. V případě prodlení s placením záloh se nájemce zavazuje uhradit pronajímateli úrok z prodlení ve výši dle obecně platných závazných předpisů z dlužné částky za každý den prodlení.

10.2. Postup při určování záloh za služby, rozúčtování, vyúčtování a vypořádání nákladů na služby stanoví zákon č. 67/2013 Sb. v platném znění.

10.3. V případě výpadku dodávky služeb spojených s užíváním předmětu nájmu (např. v důsledku provádění oprav nemovitosti, v němž se nachází předmět nájmu, nebo při výpadku dodávky služeb i z jiných důvodů) si náhradní dodávku služeb zajistí nájemce. Pokud by k výpadku dodávky služeb mělo dojít z důvodu provádění oprav nemovitosti, které bude provádět pronajímatel, je pronajímatel povinen o provádění oprav a z toho vyplývajícího přerušení dodávky služeb nájemce v dostatečném časovém předstihu prokazatelně informovat a umožnit mu zajištění náhradních dodávek služeb.

§ 11 Trvání smlouvy

- 11.1. Tato smlouva se uzavírá s účinností ode dne **1. 4. 2021** na dobu **neurčitou** s výpovědní lhůtou tři měsíce, která začíná běžet prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi.
- 11.2. Pronajímatel a nájemce jsou oprávněni vypovědět tuto smlouvu v souladu s obecně závaznými předpisy.
- 11.3. Pronajímatel je oprávněn od smlouvy odstoupit nebo ji vypovědět i v případě, že dojde na straně nájemce ke změně subjektu, který je jako nájemce uveden v § 1 této smlouvy, a to z titulu právního nástupnictví. Výpovědní lhůta v takovémto případě činí jeden měsíc a začíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena nájemci.

§ 12 Převod práva nájmu

- 12.1. V případě převodu práva nájmu na třetí osobu (např. při koupi závodu podle ustanovení § 2175 a násl. zákona č. 89/2012 Sb. v platném znění) se prodávající zavazuje před vlastní realizací informovat pronajímatele písemně o svém záměru převést právo nájmu na třetí osobu. Pro případ porušení této povinnosti se sjednává smluvní pokuta ve výši 10.000,- Kč.
- 12.2. Po realizaci převodu je převodce povinen předložit pronajímateli v termínu do 5dnů ode dne realizace prodeje jedno vyhotovení příslušné smlouvy.
- 12.3. Výše uvedená ustanovení se použijí obdobně při změně obchodního jména společnosti spojeného se změnou IČO.

§ 13 Porušení smlouvy

Smluvní strany se dohodly, že závažné porušení této smlouvy nastává zejména v těchto dále uvedených případech.

- a) Nájemce je v prodlení s platbou nájemného nebo záloh na služby po dobu delší než tři měsíce.
- b) Nájemce užívá předmětu nájmu v rozporu se sjednaným účelem užívání bez předchozího souhlasu pronajímatele.
- c) Nájemce přenechá předmětu nájmu nebo jeho část k užívání třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
- d) Nájemce neoznámí předem pronajímateli záměr převést právo nájmu na třetí osobu dle §12 této smlouvy.

e) Nájemce nepředloží pronajímateli doklad o likvidaci odpadů dle § 6.11 této smlouvy.

§ 14

Ustanovení přechodná a závěrečná

- 14.1. Veškeré změny této nájemní smlouvy je nutno učinit v písemné formě.
- 14.2. V případě, že některé ustanovení této smlouvy se stane neúčinné, zůstávají ostatní ustanovení této smlouvy účinná. Strany se zavazují nahradit neúčinné ustanovení této smlouvy ustanovením jiným, účinným, které svým obsahem a smyslem odpovídá nejlépe obsahu a smyslu ustanovení původního, neúčinného.
- 14.3. Tato smlouva se vyhotovuje ve dvou vyhotoveních, z nichž každé má platnost originálu a každá strana obdrží po jednom vyhotovení.
- 14.4. Pro případ porušení jednotlivých ustanovení této smlouvy se sjednává smluvní pokuta ve výši 1.000,- Kč za každý jednotlivý případ porušení povinností vyplývajících z této smlouvy. Smluvní pokuta nevylučuje nárok oprávněné strany na úhradu škody vzniklé porušením ustanovení této smlouvy.
- 14.5. O uzavření této smlouvy bylo rozhodnuto na zasedání Rady města Bohumína dne 8. 3. 2021, usnesením č. 746.2/49. Záměr pronájmu nebyl, v souladu s ustanovením § 39/3 zákona č. 128/2000 Sb. Zákon o obecním zřízení, v platném znění, zveřejněn na úřední desce.
- 14.6. Smluvní strany se dohodly, že v případě povinnosti zveřejnění této smlouvy podle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv) provede zveřejnění pronajímatel.

V Bohumíně dne: 31. 3. 2021

MUDr. Svatopluk Němeček, v.r.

v.z. Ing. Kateřina Pálková, v.r.

Ing. Petra Tomanová, v.r.

Pronajímatel

Nájemce

-otisk razítka-

-otisk razítka-