

NÁJEMNÍ SMLOUVA

o nájmu nebytových prostor
podle zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění změn a
doplňků

uzavřená mezi

**Oblastní nemocnice Kolín, a.s.,
nemocnice Středočeského kraje**

Žižkova 146, 280 00 Kolín

IČ : 27256391

DIČ : CZ27256391

Zapsaná v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze

Oddíl B, číslo vložky 10018

jednající MUDr. Luděk Rubášem, předsedou představenstva,

a MUDr. Dagmar Chalupovou, členkou představenstva

MUDr. Radkem Cabrnchem, členem představenstva

- dále jen "pronajímatel" -

a

Fresenius Medical Care – DS, s.r.o.

Lužná 591, 160 05 Praha 6

IČ: 45790949

DIČ: CZ45790949

Zapsaná v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze

Oddíl C, vložka č.13738

jednající Ing. Davidem Prokešem, jednatelem

- dále jen "nájemce" -

SMLOUVA O NÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTOR

(dále jen „smlouva“)

Článek 1

Předmět smlouvy, účel nájmu, údaj o předmětu podnikání

1. Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem budovy bez čp/če označené jako SO 10, stojící na pozemku parc. č. st. 6516, vše v katastrálním území Kolín, zapsané na listu vlastnictví č. 1569, vedeném Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kolín (dále též „budova“). List vlastnictví č. 1569 tvoří přílohu č. 1 této smlouvy.

2. Pronajímatel přenechává nájemci k užívání prostory provozované jako dialyzační stanice o celkové výměře 589,64 m², nacházející se v 1. a 2. NP podlaží budovy (dále též „předmět nájmu“ nebo „nebytové prostory“). Nebytové prostory jsou zobrazeny v plánu, který je jako příloha č. 2 nedílnou součástí této smlouvy. Nebytové prostory jsou pronajímány včetně jejich příslušenství a součástí, které jsou popsány v příloze č. 2 této smlouvy.
3. Nájemce bude nebytové prostory užívat pouze za účelem provozování nestátního zdravotnického zařízení - dialyzační stanice, nefrologické ambulance a s tím souvisejících činností. Předmět podnikání, který bude v nebytových prostorách provozován, je v souladu s výpisem z obchodního rejstříku nájemce a zní: poskytování zdravotní péče a koupě zboží za účelem jeho dalšího prodeje a prodej.
4. Pronajímatel prohlašuje, že nebytové prostory jsou v současné době užívány pro provoz dialyzační stanice a jsou pro takový provoz v plném rozsahu vhodné, plně způsobilé a jsou v souladu s veškerými platnými právními předpisy a technickými normami.
5. Smluvní strany vycházejí z toho, že celková podlahová plocha nebytových prostor je 589,64 m². Pokud dojde ke změně výměry podlahové plochy pronajatých prostor o více než 5%, bude nájemné upraveno písemným dodatkem k této smlouvě. Pokud bude odchylka ve výměře nebytových prostor menší, nebude mít vliv na výši nájemného dle článku 3 této smlouvy.
6. Současně s touto smlouvou je mezi smluvními stranami uzavírána smlouva o kooperaci (dále jen „smlouva o kooperaci“) a rovněž smlouva o nájmu movitých věcí (dále jen „smlouva o nájmu movitých věcí“).

Článek 2

Doba nájmu, předání a převzetí předmětu nájmu, ukončení nájmu

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou, a to na dobu 5 let od účinnosti této smlouvy. Tato smlouva nabývá účinnosti rozhodným dnem, který je specifikovaný v článku 3 odst. 2 smlouvy o kooperaci (dále jen „rozhodný den“).
2. Pronajímatel se zavazuje poskytnout nájemci potřebnou součinnost při získávání veškerých povolení potřebných pro provozování dialyzační stanice a nefrologické ambulance, tj. zejména povolení k provozování nestátního zdravotnického zařízení ve smyslu § 8 zákona č. 160/1992 Sb., o zdravotní péči v nestátních zdravotnických zařízeních, v platném znění, a současně k uzavření smluv o poskytování a úhradě zdravotní péče se zdravotními pojišťovnami, zejména s Všeobecnou zdravotní pojišťovnou.
3. O předání a převzetí nebytových prostor nájemcem k rozhodnému dni bude sepsán zápis, podepsaný oběma smluvními stranami. V tomto zápisu budou zaznamenány vady nebytových prostor a termín jejich odstranění pronajímatelem. Náklady na odstranění vad dle tohoto odstavce nese pronajímatel.
4. Nájemní vztah končí po uplynutí 5 let od rozhodného dne. Pokud do 180 dnů před uplynutím sjednané doby trvání nájmu neoznámí pronajímatel písemně nájemci, že nájemní vztah má skončit, prodlužuje se za stejných podmínek nájemní vztah o dalších 5 let. Rozhodným okamžikem je doručení písemného oznámení nájemci.

5. Po ukončení nájemního vztahu z jakéhokoliv důvodu předá nájemce pronajímateli nebytové prostory ve stavu, v jakém je převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení tak, aby bylo zajištěno kontinuální ošetřování pacientů.
6. Tuto smlouvu je pronajímatel oprávněn vypovědět pouze z následujících důvodů:
 - nájemce i přes písemnou výzvu pronajímatele užívá nebytové prostory v rozporu se smlouvou,
 - nájemce je v prodlení s placením nájemného nebo úhrady za služby delším než 30 dní ode dne, kdy marně uplynula dodatečná lhůta k plnění poskytnutá nájemci pronajímatelem v písemné výzvě doručené nájemci (dodatečná lhůta k plnění nesmí být kratší 15 dnů),
 - nájemce přenechá nebytové prostory nebo jejich část do podnájmu bez souhlasu pronajímatele,
 - nájemce změnil v nebytových prostorech předmět podnikání bez předchozího souhlasu pronajímatele dle § 5 odst. 4 zákona o nájmu a podnájmu nebytových prostor.

Tuto smlouvu je nájemce oprávněn vypovědět pouze z následujících důvodů:

- jestliže ztratí způsobilost k provozování činnosti, pro kterou si nebytové prostory pronajal,
 - nebytové prostory se stanou bez zavinění nájemce nezpůsobilé k smluvenému užívání,
 - pronajímatel hrubě porušuje své povinnosti vyplývající z § 5 odst. 1 zákona o nájmu a podnájmu nebytových prostor,
 - nedojde k uzavření smlouvy s Všeobecnou zdravotní pojišťovnou o úhradě poskytované zdravotní péče a/nebo Všeobecná zdravotní pojišťovna smlouvu s nájemcem neprodlouží nebo neuzavře novou (dojde-li k jejímu ukončení) a/nebo Všeobecná zdravotní pojišťovna smlouvu s nájemcem vypoví nebo od této smlouvy odstoupí.
7. Výpovědní lhůta činí 3 měsíce a počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně. Jiný jednostranný způsob ukončení této smlouvy, kromě výpovědi dle předchozího odstavce a oznámení o skončení nájemního vztahu dle odst. 4 tohoto článku, není možný. Požadavek předchozí písemné výzvy je dodržen pouze tehdy, pokud tato bude adresována a doručena do vlastních rukou jednatele nájemce.

Článek 3

Nájemné a jeho splatnost

1. Měsíční nájemné za nájem nebytových prostor je stanoveno po vzájemné dohodě smluvních stran a činí 684 936,91 Kč za měsíc.
2. Z hlediska zákona o dani z přidané hodnoty se výše nájemného rozumí pro nájemce jako konečná, tj. včetně případné daně z přidané hodnoty. Výše nájemného byla sjednána s ohledem na vyšší úhrady zdravotní péče hrazené z veřejného zdravotního pojištění za zdravotní výkon - chronickou hemodialýzu (18522) včetně úhrady nepřímých nákladů platnou k 31.12.2005.

3. Celková výše nájemného dle tohoto článku činí za dobu nájmu před jeho případným prodloužením (tj. za dobu 5 let od rozhodného dne) 41.096.215,- Kč (slovy: čtyřicet jeden milión devadesátšest tisíc dvěstě patnáct korun českých).

Část celkové výše nájemného za dobu nájmu před jeho případným prodloužením (tj. za dobu 5 let od rozhodného dne) ve výši 29 096 215 Kč bude uhrazena nájemcem předem, a to do 1 měsíce od rozhodného dne bankovním převodem na účet pronajímatele vedený u Komerční banky, a.s., č.ú.: [REDACTED]

Zbývající část z celkové výše nájemného za dobu nájmu před jeho případným prodloužením (tj. za dobu 5 let od rozhodného dne) ve výši 12 000 000,- Kč bude placena bankovním převodem na účet pronajímatele vedený u Komerční banky, a.s. č.ú.: 8138-151/0100, a to v měsíčních splátkách s tím, že výše každé měsíční splátky činí 200.000,- Kč. Tyto splátky budou placeny od měsíce, do kterého spadá rozhodný den, a jsou splatné vždy k 10. dni příslušného měsíce.

Dojde-li v souladu s článkem 2 odst. 4 této smlouvy k prodloužení doby nájmu o dalších 5 let, je nájemné za nebytové prostory splatné měsíčně vždy do 10. dne příslušného kalendářního měsíce.

4. Pokud se během trvání této smlouvy změní výše úhrady zdravotní péče hrazené z veřejného zdravotního pojištění za zdravotní výkon - chronickou hemodialýzu (18522) včetně úhrady nepřímých nákladů (dále dohromady jen „výše úhrady“) oproti stavu platnému k 31.12.2005, mění se automaticky výše nájemného za nebytové prostory. Výše nájemného se změní o 1,5 násobek procentního rozdílu mezi výší úhrady 31.12.2005 a novou výší úhrady. (například bude-li výše úhrady nižší o 5% snižuje se nájemné o 7,5%; bude-li výše úhrady vyšší o 10% zvyšuje se nájemné o 15%). V případě dalších změn výše úhrady se bude vždy vycházet z výše nájemného platné k rozhodnému dni a výše úhrady platné k 31.12.2005. Změna výše nájemného nabývá účinnosti k okamžiku, kdy nabude účinnosti změna výše úhrady a příslušná smluvní strana je oprávněna rozdíl vyúčtovat druhé smluvní straně.

Článek 4

Plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním nebytových prostor

1. V souvislosti s užíváním nebytových prostor je pronajímatel povinen zabezpečovat řádné plnění následujících služeb (dodávek) – vodné (dodávka vody), stočné (odvod odpadních vod), teplo (dodávka tepla), teplá voda (dodávka teplé vody), elektrická energie (dodávka elektrické energie), odvoz a likvidace odpadu, úklid společných a venkovních prostor, osvětlení společných a venkovních prostor. Pronajímatel může na základě zvláštní smlouvy poskytovat nájemci další služby (např. svoz prádla, dopravu jídla, atd.), které se však nepovažují za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním nebytových prostor.
2. Náklady na poskytování služeb souvisejících s užíváním nebytových prostor nese nájemce. Náklady na páru, elektrickou energii a vodu budou účtovány podle skutečných nákladů pronajímatele, které budou zjišťovány u spotřeby elektrické energie a vody pro reversní osmózu dle odpočtových měřidel a u spotřeby páry a ostatní vody propočtem. Nájemce se zavazuje poskytnout pronajímateli bezúplatně vodu upravenou reversní osmózou v objemu maximálně 100 l denně.

3. Pronajímatel poskytne nájemci dle možností telefonní linky s voláním bez omezení přes ústřednu pronajímatele. Náklady za volání budou nájemci účtovány dle skutečných nákladů.
4. Pronajímatel dále zajistí pro nájemce tyto služby:
 - připojení k internetové síti rychlostí přenosu 1 MB/s s měsíčním omezením objemu přenesených dat 2 GB
 - správu PC sítě s antivirovou ochranou a zabezpečením v rozsahu používaném pronajímatelem, přičemž licence AVG pro vlastní stanice zakoupí nájemce ze svých prostředků, správa dále obsahuje serverový prostor pro využívání NIS WinMedicalc a podporu informatiků
 - likvidace biologického a komunálního odpadu

Za zabezpečení řádného plnění výše uvedených služeb uhradí nájemce pronajímateli měsíční paušální poplatek ve výši 15 000,-- Kč. K tomuto paušálnímu poplatku bude připočtena DPH v zákonné výši.

Paušální poplatek může být meziročně navýšen v procentuálním vyjádření o Index růstu spotřebitelských cen vyhlášený Českým statistickým úřadem za předcházející rok (dále jen Index). Vyšší navýšení paušálního poplatku než podle Indexu může být sjednáno, pokud pronajímatel prokáže vyšší navýšení nákladů na výše uvedené služby, než stanoví Index.

5. Paušální poplatek dle odstavce 4 tohoto článku bude poukazován vždy k 10. dni příslušného měsíce a náklady na poskytování služeb dle odstavce 2 a 3 tohoto článku budou splatné do 10 dní od doručení vyúčtování těchto nákladů nájemci, vše bezhotovostním převodem na bankovní účet pronajímatele vedený u Komerční banky, a.s. č. ú.: [REDACTED]
6. Úklid nebytových prostor bude nájemce provádět na své náklady. Úklid venkovních přístupových ploch a společných prostor zajišťuje pronajímatel. Odměna za tuto službu je zahrnuta v rámci paušálního poplatku dle odst. 4 tohoto článku.
7. Pojištění budovy proti živelním škodám a pro případ zkázy zajistí a bude v platnosti udržovat pronajímatel. V takovém případě bude plnění při pojistné události vyplaceno pronajímateli. Veškeré ostatní pojištění platí nájemce a případné pojistné plnění je v takovém případě vypláceno nájemci.

Článek 5

Údržba nebytových prostor

Běžnou údržbu nebytových prostor zajišťuje po dobu trvání nájemního vztahu nájemce.

Článek 6

Stavební opatření, zhodnocení nebytových prostor

1. Nájemce může provést jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele stavební opatření v nebytových prostorech podle platných právních předpisů a technických norem. Tento souhlas nesmí být bez důvodu odepřen. V každém případě je při provádění stavebních úprav na předmětu nájmu nájemce odpovědný za obstarání stavebního povolení i dalších případných potřebných povolení, přičemž se pronajímatel zavazuje, že

po udělení souhlasu dle tohoto článku poskytne součinnost u všech potřebných úkonů pro vydání stavebního povolení a kolaudačního rozhodnutí.

2. Pronajímatel souhlasí s tím, aby náklady, vynaložené nájemcem na stavební opatření dle odst. 1 tohoto článku, představující technické zhodnocení pronajatého majetku, nájemce odepisoval způsobem stanoveným zákonem o daních z příjmů. Toto ustanovení platí po dobu platnosti této smlouvy.
3. V případě ukončení nájemního vztahu, je pronajímatel povinen do 1 měsíce ode dne ukončení nájemního vztahu nájemci uhradit daňovou zůstatkovou hodnotu provedeného technického zhodnocení dle tohoto článku.

Článek 7

Převod zdravotnického materiálu

Zásoby PZT a léčiv, které se budou nacházet v nebytových prostorách a budou sloužit provozu dialyzačního střediska a budou se nacházet ve vlastnictví nájemce k datu skončení této nájemní smlouvy, prodá nájemce pronajímateli za kupní cenu určenou jako zůstatková účetní hodnota dle účetnictví nájemce. Zásoby musí být přibližně ve stejném objemu a sortimentu s nejvíce 10% tolerancí s ohledem na stav zásob při uzavření „Kupní smlouvy“, kterou smluvní strany uzavřou nejpozději k rozhodnému dni. Na základě této kupní smlouvy koupí pronajímatel od nájemce všechny zásoby PZT a léčiv nacházející se v nebytových prostorách a sloužící k provozu dialyzačního střediska za kupní cenu určenou jako zůstatková účetní hodnota dle účetnictví pronajímatele.

Článek 8

Přístup k předmětu nájmu

Pronajímatel je povinen kdykoli umožnit neomezený přístup k předmětu nájmu jak nájemci, tak zaměstnancům nájemce, pacientům a osobám pověřeným nájemcem, včetně volného použití přístupových komunikací.

Článek 9

Právo pronajímatele na prohlídku

Pronajímatel je oprávněn za účelem prohlídky nebytových prostor vstoupit do nebytových prostor během obvyklé provozní doby dialyzační stanice, a to po předchozím ohlášení nájemci.

Článek 10

Označení

Pronajímatel souhlasí, aby nájemce jak v rámci informačního systému nemocnice (areálu, v němž se nachází budova), tak na samotné budově obvyklým způsobem označil dialyzační středisko včetně uvedení své firmy. Náklady s tímto spojené hradí nájemce.

Článek 11
Změna vnějších podmínek

V případě, že dojde k výrazným změnám či výkyvům vnějších podmínek, bude každá ze smluvních stran oprávněna vyvolat jednání týkající se výše nájemného, aby nájemné odpovídalo změně vnějších podmínek. Jakákoliv změna vnějších podmínek však nevede k oprávnění kterékoliv ze smluvních stran jednostranně smlouvu ukončit či jí jakkoliv měnit.

Článek 12
Klausule o písemné formě

Veškeré změny nebo doplňky k této smlouvě musí mít písemnou formu. To platí i pro změnu této klausule o písemné formě. Neexistují žádné vedlejší dohody.

Článek 13
Řešení sporů

V případě, že vznikne v souvislosti s touto smlouvou mezi smluvními stranami jakýkoliv spor, smluvní strany se jej zavazují řešit nejprve společným jednáním, ke kterému je jakákoliv smluvní strana oprávněna druhou smluvní stranu písemně vyzvat. Pokud druhá smluvní strana odmítne o sporu jednat nebo nebude na základě takového jednání spor odstraněn, je jakákoliv ze smluvních stran oprávněna obrátit se v souladu s obecně závaznými právními předpisy na obecné soudy České republiky.

Článek 14
Závěrečná ustanovení

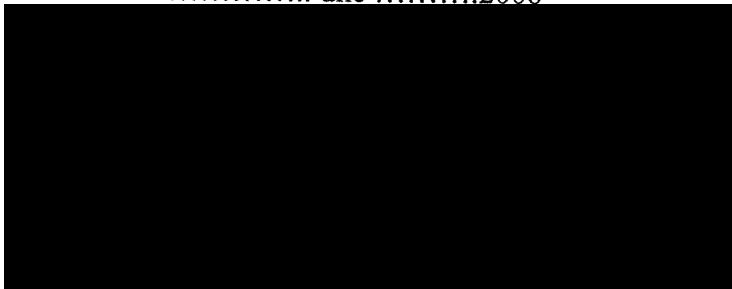
1. Pronajímatel i nájemce jsou povinni ohlásit druhé smluvní straně neprodleně, a to nejpozději do 10 dnů ode dne změny, změny sídla, bankovního účtu a dalších skutečností, významných pro plnění dle této smlouvy.
2. Tato smlouva v plném rozsahu přechází na právní nástupce obou smluvních stran.
3. Pokud některé záležitosti tato smlouva nezmiňuje, řídí se tyto platnými ustanoveními českého právního řádu, zejména zákona nájmu a podnájmu nebytových prostor č. 116/1990 Sb., občanského zákoníku č. 40/1964 Sb. a obchodního zákoníku č. 513/1991 Sb.
4. Tato smlouva je vyhotovena ve čtyřech vyhotoveních. Každá smluvní strana obdrží dvě vyhotovení.
5. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího uzavření a účinnosti rozhodným dnem.
6. Nedílnou součástí této smlouvy jsou následující přílohy:

Příloha č. 1 – list vlastnictví č. 1569

Příloha č. 2 – plán nebytových prostor

7. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly, že byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoliv v tísní za nápadně nevýhodných podmínek. Smluvní strany potvrzují autentičnost této smlouvy svým podpisem.

v *Kolka* dne *2.5.*2006



v *Kolka* dne *2.5.*2006

