

FAKULTNÍ NEMOCNICE OSTRAVA

A

BioMed Inkubator 4MEDi s.r.o.

SMLOUVA O NÁJMU POZEMKŮ

Tuto smlouvu o nájmu pozemků (dále jen „**Smlouva**“) uzavírají níže uvedeného data v souladu s ustanovením § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů:

SMLUVNÍ STRANY:

Fakultní nemocnice Ostrava, se sídlem 17. listopadu 1790, 708 52 Ostrava – Poruba IČO: 008 43 989, státní příspěvková organizace zřízená Ministerstvem zdravotnictví, zřizovací listina ze dne 25.11.1990, č.j. OP-054-25.11.90, zastoupená MUDr. Jiřím Havrlantem, MHA, ředitelem, bankovní spojení: účet číslo Česká národní banka, č.ú. 66332761/0710 (dále jen „**pronajímatel**“)

a

BioMed Inkubator 4MEDi s.r.o., se sídlem Dr. Slabihoudka 6232/11, Poruba, 708 00 Ostrava, IČO: 097 59 824, DIČ: CZ699003567, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě, oddíl C, vložka 84204, zastoupená Ing. Josefem Hellerem, MBA, jednatelem, bankovní spojení: 1387959076/2700 (dále jen „**nájemce**“)

Vzhledem k tomu, že

- (A) Mezi pronajímatelem a právním předchůdcem nájemce, společností PrimeCell Therapeutics a.s., se sídlem Jáchymova 26/2, 110 00 Praha 1, IČO: 276 60 320, byla dne 15. 3. 2014 uzavřena smlouva o nájmu níže specifikovaného předmětu nájmu, jehož účelem byla realizace stavby 4MEDi – CorporateBiotechPark ForMedicalInovations Ostrava na předmětu nájmu (dále jen „**Původní nájemní smlouva**“),
- (B) Účel Původní nájemní smlouvy byl naplněn, když stavba 4MEDi – Corporate Biotech Park For Medical Inovations Ostrava byla společností PrimeCell Therapeutics a.s. na předmětu nájmu zrealizována a dokončena (dále jen „**Stavba**“),
- (C) V důsledku rozdělení zanikající společnosti PrimeCell Therapeutics a.s. rozštěpením přešla část jmění společnosti PrimeCell Therapeutics a.s. na nájemce - společnost PrimeCell Bioscience, a.s., a to v rozsahu veškerého majetku a dluhů souvisejících s Projektem 4MEDi včetně Stavby, a současně došlo k výmazu zanikající společnosti PrimeCell Therapeutics a.s. z obchodního rejstříku,
- (D) V důsledku rozdělení společnosti PrimeCell Bioscience, a.s., odštěpením, přešla část jmění společnosti PrimeCell Bioscience, a.s., na nájemce - společnost BioMed Inkubator 4MEDi s.r.o., a to v rozsahu veškerého majetku a dluhů souvisejících s Projektem 4MEDi včetně Stavby,
- (E) Pronajímatel má zájem pronajmout nájemci níže specifikovaný předmět nájmu a nájemce má zájem níže specifikovaný předmět nájmu užívat za novým účelem, a to provozování a užívání Stavby, přičemž
- (F) Obě Smluvní strany hodlají realizovat nájem níže specifikovaného předmětu nájmu za účelem provozování a užívání Stavby na základě a v souladu s touto Smlouvou;

dohodly se Smluvní strany na uzavření této Smlouvy:

I.

Předmět nájmu

1. Předmětem nájmu jsou části pozemků parc. č. 1739/462 (celková výměra 1.280 m²), parc. č. 1739/463 (celková výměra 575 m²), parc. č. 1739/464 (celková výměra 86 m²), parc. č. 1739/465 (celková výměra 227 m²), a pozemek parc.č. 1739/417 (celková výměra 1.688 m²), zapsaných v katastru nemovitostí na listu vlastnictví č. 1610 pro katastrální území Poruba, obec Ostrava, u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Ostrava, jak jsou tyto konkrétně vyznačeny v grafickém znázornění, které tvoří **přílohu č. 1** této smlouvy (dále také jen „**předmět nájmu**“) V nájmu je 3653 m² z výše uvedených pozemků.
2. Pronajímatel prohlašuje, že je ve vztahu k předmětu nájmu příslušný hospodařit s majetkem České republiky. Pronajímatel dále prohlašuje, že je oprávněn přenechat předmět nájmu do dočasného užívání nájemci, a že mu nejsou ani by neměla být známa jakákoli práva třetích osob omezující užívání předmětu nájmu nájemcem, neuvedená v této smlouvě. Dne 4. 3. 2014 bylo rozhodnuto o dočasné nepotřebnosti majetku pro pronajímatele, a tento stav trvá.
3. Pronajímatel dále prohlašuje a nájemce bere na vědomí, že předmět nájmu je umístěn uvnitř areálu Fakultní nemocnice Ostrava, který pronajímatel provozuje. S ohledem na tuto skutečnost je součástí práva nájmu nájemce právo příchodu a příjezdu k budově v areálu Pronajímatele a užívání parkovacích míst, zbudovaných nájemcem jako součást Stavby.
4. Součástí předmětu nájmu není dodávka elektrické energie, kterou si nájemce zajišťuje vlastním napojením na VN distribuční soustavu 22 kV na základě příslušné smlouvy o dodávce elektrické energie uzavřené s příslušným dodavatelem.

II.

Účel nájmu

1. Nájemce bude využívat předmět nájmu za účelem provozování a užívání budovy č.p. 6232, stavba občanského vybavení, která je postavena na pozemku parc. č. 1739/417 v k.ú. Poruba, jejímž je nájemce výlučným vlastníkem, včetně parkovacích míst (dále jen „**budova**“).
2. Současně obě strany konstatují, že v budově na pronajatém pozemku si pronajímatel od nájemce pronajímá prostory, a to na základě Nájemní smlouvy ev. č. 017/OVZ/15/016-N ze dne 21. 10. 2015.

III.

Doba trvání nájmu

1. Nájem se sjednává na dobu určitou, a to ode dne nabytí účinnosti této Smlouvy na dobu 2 let. Vzhledem k tomu, že strany projevily zájem řešit sjednocení vlastnictví pozemků a budovy, na nich stojící, předpokládá se dřívější ukončení smlouvy dohodou obou stran.
2. Vylučuje se možnost použití § 2230 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

IV.

Výše nájemného a způsob úhrady

1. Nájemné je stanoveno dohodou mezi pronajímatelem a nájemcem, na základě znaleckého posudku, a v souladu s ustanovením § 27 odst. 3 zákona č. 219/2000

Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**zákon o majetku ČR**“), ve výši, která je v daném místě a čase obvyklá, a činila dle znaleckého posudku v roce 2021: **539.182,80 Kč**, po započtení meziroční inflace za rok 2021 ve výši 3,8 % činí roční nájemné **559.671,80 Kč**.

2. Vzhledem k tomu, že předmět nájmu se nachází uvnitř areálu Fakultní nemocnice Ostrava provozovaného pronajímatelem a přístup k němu je pouze přes tento areál, zavazuje se nájemce dále finančně podílet na nákladech pronajímatele spojených s údržbou přístupových cest a chodníků, zeleně, odklizení sněhu v areálu atd. v areálu (u ploch, které nejsou předmětem nájmu, předmět nájmu udržuje nájemce samostatně).

Finanční podíl na nákladech pronajímatele spojených s údržbou přístupových cest a chodníků, zeleně, odklizení sněhu atd. činí **29.563,20 Kč + DPH v zákonné výši ročně** (dále jen „**Podíl na nákladech**“).

Výše finančního Podílu na nákladech může být upravena dle rozsahu užívání ploch nájemcem formou dodatku k této smlouvě.

3. Smluvní strany se dohodly, že nájemné a Podíl na nákladech budou hrazeny čtvrtletně, a to takto:

Kvartální výše úhrad podle této smlouvy činí:

	Daňový základ	DPH 21%	Celkem
Nájemné za předmět nájmu	139.917,95 Kč	osv.	139.917,95 Kč
Finanční Podíl na nákladech	7.390,80 Kč	1.552,07 Kč	8.942,87 Kč
CELKEM	147.308,75 Kč	11.552,07 Kč	148.860,82 Kč

4. Úhrada (dále jen „nájemné“) bude prováděna čtvrtletně, na základě daňového dokladu – faktury (dále jen „faktura“) vystavené pronajímatelem nejpozději do 15 dnů ode dne uskutečnění zdanitelného plnění. Faktura musí mít náležitosti daňového dokladu v souladu se zákonem č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**zákon o dani z přidané hodnoty**“), a obecně závaznými právními předpisy. Fakturu se pronajímatel zavazuje doručit na adresu sídla nájemce uvedenou v záhlaví této smlouvy. Nebude-li pronajímatelem předložena faktura obsahovat náležitosti v souladu s předchozí větou, bude pronajímateli nájemcem vrácena odesláním do 10 kalendářních dnů po jejím obdržení jako doklad nesplňující předepsané náležitosti k doplnění či opravě. V tomto případě nemá pronajímatel nárok na zaplacení fakturované částky, úrok z prodlení ani jakoukoli jinou sankci. Doba splatnosti faktury počíná běžet znovu ode dne doručení opravené nebo doplněné faktury nájemci. Splatnost faktury činí 30 dnů ode dne jejího doručení pronajímatelem nájemci. V případě uhrazení faktury po době splatnosti je pronajímatel oprávněn účtovat zákonný úrok z prodlení.

5. Nájemné bude nájemcem pronajímateli hrazeno bezhotovostním převodem na účet pronajímatele u peněžního ústavu uvedeného v záhlaví této nájemní smlouvy. Smluvní strany se dohodly, že zaplacením nájemného dle této smlouvy se rozumí okamžik odepsání nájemného z účtu nájemce ve prospěch účtu pronajímatele.

6. Pro účel této smlouvy se považuje za závazně sjednanou výši nájmu výše uvedená částka bez připočtení příslušné sazby daně z přidané hodnoty (DPH) v souladu se zákonem o dani z přidané hodnoty. V případě závazné změny sazby daně z přidané hodnoty (DPH) závaznými právními předpisy se celková částka k platbě nájemného

vypočte tak, že k sjednané výši nájemného bez DPH se připočte DPH vypočtená v souladu se zákonem o dani z přidané hodnoty použitím příslušné sazby DPH.

7. Pronajímatel si vyhrazuje právo upravit vždy k 1. březnu příslušného roku, počínaje 1. březnem 2023, nájemné a finanční Podíl na nákladech pronajímatele spojených s údržbou přístupových cest a chodníků, zeleně, odklizení sněhu atd. v závislosti na koeficientu vyjadřujícím míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného měsíčního indexu spotřebitelských cen (dále jen „ISC“) za uplynulý kalendářní rok, vyhlášenou Českým statistickým úřadem. Pronajímatel si dále vyhrazuje právo upravit nájemné v závislosti na růstu v místě obvyklé ceny nájmu pozemků potvrzeném znaleckým posudkem. Změna cen bude nájemci oznámena cenovou doložkou.

V.

Práva a povinnosti smluvních stran

1. Nájemce není oprávněn pronajímat předmět nájmu třetí osobě bez souhlasu pronajímatele.
2. Pronajímatel se zavazuje předat nájemci předmět nájmu dle této smlouvy ve stavu způsobilém k využití pro účel stanovený v této smlouvě.
3. Pronajímatel je povinen zajistit nájemci nerušený a plný výkon práv nájemce z této smlouvy a je povinen se zdržet jakéhokoli jednání nebo opominutí, které by výkon práv nájemce z této smlouvy narušilo nebo omezovalo.
4. Pronajímatel není oprávněn předmět nájmu po dobu trvání nájmu užívat.
5. Pronajímatel nebo jiná jím pověřená osoba jsou oprávněny vstoupit v běžných provozních hodinách nájemce do předmětu nájmu spolu se zástupcem nájemce, a to pouze za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy nebo provádění údržby, nutných oprav či provádění kontroly elektrického, plynového, vodovodního a dalšího vedení, jestliže je toho zapotřebí. Ve sporném případě se má za to, že provozní hodinou nájemce je doba v pracovní dny od 9 hod. do 14 hod., jakož i kterákoli jiná doba, po kterou je nájemce v předmětu nájmu dle této smlouvy přítomen. Současně je pronajímatel oprávněn vstoupit do předmětu nájmu ve výjimečných případech i mimo výše stanovenou dobu bez doprovodu nájemce nebo jím pověřené osoby, jestliže to vyžaduje náhle vzniklý havarijní stav či jiná podobná skutečnost. O takovém vstupu do předmětu nájmu musí pronajímatel nájemce neprodleně uvědomit, jestliže nebylo možno nájemce informovat předem.
6. Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu v rozsahu a k účelu dle této smlouvy, a to po celou dobu trvání nájemního vztahu, tj. po celou dobu platnosti a účinnosti této smlouvy. Nájemce je oprávněn a povinen užívat předmět nájmu v souladu s účelem vyjádřeným výše v této smlouvě tak, aby na něm nevznikaly škody, a aby pozemky nebyly opotřebovány nad míru obvyklou pro činnost, která je předmětem účelu nájmu.
7. Nájemce je povinen hradit nájemné dle výše uvedených ustanovení této smlouvy.
8. Nájemce je povinen oznámit pronajímateli zásadní změny, které nastaly v a na předmětu nájmu, a to jak zapříčiněním nájemce, tak i bez jeho vlivu a vůle.
9. Nájemce odpovídá za zničení, odcizení a za jakékoli znehodnocení věcí, nalézajících se na předmětu nájmu, pokud je nájemce zavinil. Tím není dotčena jiná zákonná odpovědnost nájemce.
10. Nájemce se rovněž zavazuje užívat předmět nájmu jako řádný hospodář, a v předmětu nájmu zajistí na své náklady běžnou údržbu a úklid. Nájemce se zavazuje provádět svým jménem a na vlastní náklady zimní údržbu, odklizení sněhu na předmětu nájmu, úklid včetně úklidu odpadků, kosení trávy.
11. Nájemce je povinen dodržovat veškeré předpisy týkající se požární ochrany.

12. Pronajímatel může tuto smlouvu vypovědět v případě, že předmět nájmu je užíván v rozporu s touto smlouvou nebo pokud nájemce neplní řádně a včas své povinnosti nebo bude-li jej pronajímatel potřebovat k plnění svých úkolů nebo přestanou být naplněny podmínky dočasné nepotřebnosti dle ustanovení § 27 odst. 1 zákona o majetku ČR. Výslovně se dále sjednává možnost výpovědi dle ustanovení § 2228 odst. 1 až 3 občanského zákoníku. Sjednává se dvanáctiměsíční výpovědní doba. Výpovědní doba počíná běžet prvního dne měsíce následujícího po měsíci, v němž byla doručena výpověď.

VI.

Stavební a jiné úpravy

1. Nájemce je oprávněn provádět v předmětu nájmu jakékoliv stavební či jiné úpravy trvalého charakteru, jen se souhlasem pronajímatele.

VII.

Pojištění

1. Pronajímatel neodpovídá za jakékoliv škody vzniklé na majetku nájemce, zejména na vnesených věcech, a není povinen uzavírat v tomto smyslu žádné pojistné smlouvy. Nájemce odpovídá za veškeré škody, které vzniknou užíváním předmětu nájmu či v souvislosti s ním pronajímateli či třetími osobám, pokud je nájemce zavinil.

VIII.

Komunikace a doručování

1. Pronajímatel je povinen zajistit stálou možnost spojení nájemce s pronajímatelem, K tomuto účelu se strany zavazují užívat kontaktní údaje uvedené v záhlaví této smlouvy, pokud se nedohodnou jinak nebo jedna smluvní strany nesdělí druhé smluvní straně písemně změnu v kontaktních údajích.

IX.

Závěrečná ustanovení

1. Tato Smlouva nabývá platnosti ke dni jejího podpisu oběma Smluvními stranami a účinnosti ke dni 16. 3. 2022. Podmínkou nabytí účinnosti je zveřejnění v Registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv - zveřejnění zajistí pronajímatel.
2. Právní vztahy touto smlouvou neupravené se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku.
3. Jakékoli změny a doplňky této smlouvy jsou možné pouze písemně formou číslovaných dodatků na základě vzájemné dohody smluvních stran. Pro účely této smlouvy se pro její změny, úpravu práv a povinností, jejich rozšíření či zúžení, na písemnou formu nepovažuje e-mail ani jiná obdobná forma elektronické komunikace.
4. Smluvní strany nejsou oprávněny tuto smlouvu ani žádná práva a povinnosti z ní vyplývající postoupit na třetí osobu bez předchozího písemného souhlasu druhé smluvní strany.
5. Nedílnou součástí této smlouvy je její příloha č. 1 (grafické znázornění předmětu nájmu).
6. V případě, že jakékoli ustanovení této smlouvy je nebo se stane neplatným nebo nevymahatelným, zůstávají ostatní ustanovení této smlouvy platnými a nedotčenými a smluvní strany se zavazují nahradit jej ustanovením, které nejlépe odpovídá účelu této smlouvy a jejich společné vůli v době uzavření této smlouvy.
7. Nájemce i pronajímatel shodně prohlašují, že si tuto smlouvu o nájmu před jejím podpisem přečetli, že byla uzavřena po vzájemném projednání, podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně.

8. Smluvní strany potvrzují autentičnost této smlouvy svým podpisem. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech s platností originálu, z nichž jeden obdrží nájemce a jeden pronajímatel.

V Ostravě dne 16. března 2022

V Ostravě dne 16. března 2022

[Redacted Signature]

MUDr. Jiří Havrlant, MHA
ředitel
Fakultní nemocnice Ostrava

[Redacted Signature]

Ing. Josef Heller, MBA
jednatel
BioMed Inkubator



BioMed Inkubator 4MEDI s.r.o.
Dr. Slabihoudka 6232/11, 708 00 Ostrava
IČO: 09759824 DIČ: CZ699003567

Příloha č. 1 – Grafické znázornění předmětu nájmu

