

Smlouva o nájmu podniku

uzavřená ve smyslu ust. § 488b a násl. obchodníku zákoníku

Pronajímatel: Městská nemocnice ve Valašském Meziříčí
Sídlo: U nemocnice 980, 757 01 Valašské Meziříčí
Právní forma: příspěvková organizace
IČO: 64124142
Zastoupen: MUDr. Milanem Leckěším, ředitelem

Nájemce: Nemocnice Valašské Meziříčí a. s.
Sídlo: Kanská 453, 739 61 Třinec
IČO: 26 82 21 05
Zastoupen: Ing. Lenkou Laníkovou, předsedkyní představenstva
Zaregistrována u: Krajského soudu v Ostravě, oddíl B, vložka 2739

Zřizovatel pronajímatele: Město Valašské Meziříčí
Sídlo: Náměstí č. 7, 757 01 Valašské Meziříčí
IČ: 00304387
Zastoupen: JUDr. Jiřím Kubešou, starostou města

P r e a m b u l e

Strany shora uvedené deklarují vůli uzavřít touto smlouvou smluvní vztah, na základě kterého bude nájemci umožněno dle předloženého záměru ze dne 23.10.2003 a za podmínek uvedených v této smlouvě vykonávat poskytování zdravotnických služeb a to způsobem, kterým dosud tyto služby poskytovala Městská nemocnice ve Valašském Meziříčí, příspěvková organizace v prostorách nemovitostí ve vlastnictví Města Valašské Meziříčí, aniž by tímto výkonem bylo dotčeno vlastnické právo vlastníka nemovitostí. Současně se účastníci smlouvy zavazují poskytnout si vzájemnou součinnost tak, aby bylo dosaženo naplnění předmětu a účelu této smlouvy.

Článek I.

Obecná ustanovení

Smlouvou o nájmu podniku se pronajímatel a zřizovatel pronajímatele zavazují úplatně přenechat svůj podnik definovaný jako soubor hmotných, osobních a nehmotných složek podnikání nájemci (viz příloha č. 1 – hmotný a nehmotný majetek pronajímatele), aby jej samostatně provozoval a řídil na vlastní náklad a nebezpečí a aby z něj pobíral užitky.

Nájemce se zavazuje zachovat stávající předmět činnosti pronajímaného podniku, tj. poskytování ústavní i ambulantní základní a specializované diagnostické a léčebné péče, včetně preventivních opatření ve stanoveném spádovém území ve smyslu platných právních předpisů, jakož i zajišťování ostatních služeb s poskytováním zdravotní péče souvisejících, to vše minimálně v rozsahu uvedeném v záměru nájemce ze dne 23.10.2003 v bodě 5. – Plán restrukturalizace (příloha A této smlouvy). Nájemce dále prohlašuje, že v případě uvažovaného záměru podstatného zúžení předmětu poskytovaných zdravotnických služeb bude předem konzultovat tento záměr se zřizovatelem, a k omezení poskytování těchto zdravotnických služeb může dojít pouze na základě shodného písemného stanoviska zřizovatele a nájemce.

Nájemce konstatuje, že podnik pronajímatele je způsobilý k zajištění jeho předmětu činnosti.

Pro vyloučení veškerých pochybností o oprávnění pronajímatele k uzavření této smlouvy je smluvní stranou rovněž zřizovatel pronajímatele, který svým podpisem této smlouvy stvrzuje oprávněnost pronajímatele uzavřít s nájemcem tento druh smluvního vztahu a ztotožňuje se s obsahovou stránkou tohoto smluvního ujednání.

Článek II.

Vymezení předmětu smlouvy

S ohledem na definici podniku jako věci hromadné ve smyslu § 5 obchodního zákoníku je předmět nájmu podniku definován podle jednotlivých složek majetku a závazků, které se týkají předmětu nájmu.

Článek II. 1.1.

Hmotný a nehmotný majetek pronajímatele

Pronajímatel jako vlastník hmotného a nehmotného majetku vymezeného v příloze č. 1 přenechává tento majetek k užívání nájemci za podmínek stanovených touto smlouvou.

Smluvní strany této smlouvy se dohodly, že pronajatý hmotný a nehmotný majetek bude odepisovat nájemce, přičemž nájemce bude pokračovat v odepisování započatém u pronajímatele.

Nemovitý majetek ve vlastnictví Města Valašské Meziříčí užívá pronajímatel na základě zřizovací listiny ze dne 13.9.2001, schválené Zastupitelstvem města Valašské Meziříčí dne 24.5.2001 pod bodem Z 26/46 s účinností od 1.6.2001, když touto zřizovací listinou byla změněna původní zřizovací listina č.j. Z 6/28 ze dne 5.9.1995 ve znění dodatků a na základě nájemní smlouvy uzavřené mezi Městem Valašské Meziříčí (zřizovatelem) a Městskou nemocnicí ve Valašském Meziříčí (příspěvkovou organizací).

Článek II. 1.2.

Hmotný majetek jiných osob

Nabytím účinnosti této nájemní smlouvy nájemce vstupuje do práv a povinností, které vznikly pronajímateli spolu s oprávněním využívat majetek jiných osob. Hmotný majetek jiných osob, který je využíván pronajímatelem, je vymezen v příloze č. 2.

Nájemce se vstupem do práv a povinností dle smlouvy o využívání nemovitého majetku zřizovatele uvedené v čl. II. 1.1. zavazuje, že bude v ročním průměru po celou dobu trvání této smlouvy vkládat do oprav a udržování nemovitého majetku včetně jeho technického zhodnocení min. částku 1.000.000,- Kč ročně, to vše v rozsahu a za podmínek, jak vyplývají z nájemní smlouvy uzavřené mezi zřizovatelem a pronajímatelem.

Článek II. 1.3.

Povinnosti a práva nájemce, pronajímatele a zřizovatele pronajímatele k pronajatému hmotnému a nehmotnému majetku

1. Kromě povinností plynoucích ze smluvních a jiných vztahů, na jejichž základě je pronajímatel oprávněn pronajímaný hmotný majetek využívat, je nájemce povinen dodržovat níže uvedené podmínky využití pronajímaného majetku.
2. Nájemce je oprávněn pronajatý majetek používat pouze k účelům vymezeným v článku I. smlouvy s péčí řádného vlastníka tak, aby nedošlo k jeho nadměrnému nebo předčasnému opotřebení, poškození, zničení, zneužití nebo odcizení.

3. Pronajímatel se zavazuje, že po dobu nájmu pronajatý podnik, tj. i jednotlivě jej tvořící věci, práva apod., neprodá či jinak nezací ani nezatíží zástavou pro žádný svůj závazek. Pronajímatel není oprávněn ani zatížit svoji pohledávku na úhradu nájemného zástavním právem.

4. Nájemce se zavazuje zajišťovat na své náklady běžnou údržbu a opravy pronajatého majetku a předepsané pravidelné kontroly a revize, přičemž běžnou údržbou a opravami se rozumí:

- u movitých věcí udržování v provozuschopném stavu běžným servisem a údržbou a odstranění opotřebení až do vyřazení;
- u staveb odstraňování běžného opotřebení formou oprav a běžné údržby, a to v rozsahu jak vyplývá z nájemní smlouvy uzavřené mezi zřizovatelem pronajímatele a Městskou nemocnicí ve Valašském Meziříčí, příspěvkovou organizací.

5. Nájemce se zavazuje ke dni zahájení nájmu rozšířit svoje pojištění odpovědnosti i za škody, které by mohl způsobit pronajímateli v souvislosti s nájmem a touto smlouvou, a převést na sebe pojištění a smluvní vztahy týkající se provozu, do kterých touto smlouvou dočasně vstupuje.

6. Pronajímatel a zřizovatel pronajímatele se zavazují společně a nerozdílně na své náklady udržovat nemovitý majetek v řádném stavebně-technickém stavu v souladu se všemi obecně závaznými právními předpisy upravujícími pravidla jeho užívání.

7. K technickému zhodnocení pronajatého majetku ve smyslu zákona číslo 586/1992 Sb., o daních z příjmů v platném znění (rekonstrukce, modernizace) je nutný písemný souhlas zřizovatele.

Pronajímatel a zřizovatel pronajímatele podpisem této smlouvy udělují nájemci souhlas k odepisování technického zhodnocení dle zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmu v platném znění.

Pronajímatel a zřizovatel pronajímatele se zavazují po skončení nájemního vztahu dle této smlouvy uhradit nájemci zůstatkovou cenu technického zhodnocení, ke kterému udělil zřizovatel souhlas shora a to dle splátkového kalendáře, který bude vypracován a podepsán na základě dohody účastníků.

8. Nájemce je povinen užívat věci tvořící součást podniku se šetrností a odbornou péčí řádného hospodáře.

9. Nájemce není oprávněn přenechat pronajatý podnik ani jednotlivě jej tvořící věci, práva apod. do podnájmu bez souhlasu pronajímatele. To se netýká smluvních vztahů, do kterých nájemce vstoupil účinností této smlouvy.

Článek II. 1.4.

Nájemné

1. Výše nájemného včetně nájemného za užívání nemovitostí, které je upraveno samostatnou smlouvou činí celkem částku 6.000.000,-- Kč ročně. V případě, že právní předpisy uloží zřizovateli pronajímatele či pronajímateli povinnost stát se plátcem DPH, bude nájemné zvýšeno o DPH ve stanovené sazbě.

V případě trvání nájmu po část kalendářního roku je nájemné smlouveno v alikvotní výši odpovídající nájmu v tomto roce dle počtu kalendářních měsíců.

2. Nájem je povinen nájemce uhradit pronajímateli vždy nejpozději k posledními dni toho kterého čtvrtletí na bankovní účet pronajímatele, přičemž pronajímatel je povinen sdělit číslo bankovního účtu nájemci, a to ve výši ¼ ročního nájmu.

3. Nájemné se zvyšuje o míru inflace, kterou vyhláší Český statistický úřad vždy za uplynulý rok. Nájemné se takto zvýší o % úředně vyhlášené inflace s účinností od 1. čtvrtletí následujícího po jeho vyhlášení. Promítnutí míry inflace do nájemného oznámí pronajímatel nájemci písemnou formou. Toto inflační ujednání bude v prvních 10 letech nájmního vztahu uplatňováno pouze, pokud míra inflace vyhlášená Českým statistickým úřadem překročí 2 %, a to v míře tohoto překročení. V dalších letech platí ujednání bez tohoto omezení.

4. Pro případ prodlení s úhradou nájemného ze strany nájemce po dobu delší než 7 kalendářních dnů si účastníci sjednávají smluvní pokutu, a to ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý den prodlení.

Článek II. 1.5.

Odpovědnost za škodu

Dojde-li k poškození pronajatého majetku, odpovídá nájemce za náhradu škody v plném rozsahu podle obecně závazných právních předpisů.

Článek II. 2.1.

Zásoby a finanční majetek

1. V souladu s ustanovením § 488g, odst. (2) obchodního zákoníku přechází dnem účinnosti této smlouvy vlastnické právo pronajímatele ke zboží na skladě, k materiálu určenému ke zpracování, k náhradním dílům a jiným věcem určeným podle druhu, které se zpracovávají v souvislosti s provozem podniku nebo které slouží k odbytu, na nájemce. Úplný seznam zásob, které jsou předmětem přechodu vlastnického práva v rámci smlouvy o nájmu podniku, je přílohou č. 3. Příloha č. 3 má podobu zápisu o převzetí zásob nájemcem.

2. Vlastnické právo přechází k finančnímu majetku vymezenému ve struktuře hotovost, ceniny, bankovní účty včetně termínovaných vkladů v příloze č. 4 smlouvy o nájmu podniku. Finanční majetek se v rámci cenových ujednání převádí v nominální hodnotě. K pronajímanému podniku se nevztahují žádné cenné papíry a jiné majetkové účasti.

Článek II. 3.1.

Pohledávky

V souladu s ustanovením § 488e, odst. (2) obchodního zákoníku přecházejí dnem účinnosti smlouvy o nájmu podniku pohledávky, které náleží k pronajatému podniku, na nájemce. Tímto ustanovením dotčené pohledávky jsou vymezeny v příloze č. 5 smlouvy.

Právní režim přechodu pohledávek se jinak řídí § 488e, odst. (2) a § 477, odst. (2) obchodního zákoníku a v návaznosti na ně ustanovením § 524 a následujícími ustanoveními občanského zákoníku.

Postoupení pohledávek je povinen pronajímatel bez zbytečného odkladu oznámit dlužníkům.

Předmětem nájmu podniku nejsou pohledávky vzniklé ve veřejno-právních vztazích a dále pohledávka vyplývající ze Smlouvy o zajištění činností zdravotnické záchranné služby uzavřené mezi ZZS Vsetín a Městskou nemocnicí ve Valašském Meziříčí, příspěvkovou organizací dne 30.10.2001.

Článek II. 4.1.

Závazky

V souladu s ustanovením § 488e, odst. (2) obchodního zákoníku přecházejí dnem účinnosti smlouvy o nájmu podniku závazky, které náleží k pronajatému podniku, na nájemce. Tímto ustanovením dotčené závazky jsou vymezeny v příloze č. 6 smlouvy.

Právní režim přechodu závazků se řídí § 488e, odst. (2), a § 477, odst. (2) obchodního zákoníku. V souladu s ustanovením § 477, odst. (3) obchodního zákoníku se pro převzetí dluhu nájmem podniku nevyžaduje souhlas věřitele.

Převzetí dluhu je povinen nájemce bez zbytečného odkladu oznámit věřitelům.

Pronajímatel ručí v souladu s ustanovením § 488e, odst. (2) obchodního zákoníku za závazky, které náleží k pronajatému podniku a vznikly před účinností smlouvy. Pokud by z titulu tohoto ručení uhradil po dni účinnosti této smlouvy některý ze závazků uvedený v příloze č. 6 pronajímatel, zavazuje se nájemce uhradit takové plnění pronajímateli do 30 dnů od písemné výzvy obsahující prokázání platby.

Předmětem nájmu podniku nejsou závazky vzniklé ve veřejno-právních vztazích.

Článek II. 5.1.

Časové rozlišení a účty dohadné

Účty časového rozlišení a aktivní a pasivní účty dohadné související s pronajatým podnikem přecházejí na nájemce ve stavu ke dni účinnosti této smlouvy ve výši odsouhlasené oběma smluvními stranami. Jejich inventarizace bude obsahem přílohy č. 7 a 8 této smlouvy.

Článek II. 6.1.

Pracovněprávní vztahy

V souladu s ustanovením § 488e, odst. (2) obchodního zákoníku přecházejí podle § 249 ZP dnem účinnosti smlouvy o nájmu podniku pracovněprávní vztahy, které náleží k pronajatému podniku, na nájemce. Seznam pracovníků, pracovních smluv a dohod o pracích konaných mimo pracovní poměr, spolu s personální agendou jsou vymezeny v příloze č. 9 smlouvy. Nájemce tak ke dni nabytí účinnosti smlouvy o nájmu podniku vystupuje v těchto vztazích jako zaměstnavatel a zaměstnanci pronajímatele, jejichž pracovní poměry se vztahují k pronajímanému podniku, se s účinností smlouvy o nájmu podniku stávají zaměstnanci nájemce.

Článek II. 7.1.

Předání a převzetí podniku

1. Nájemce a pronajímatel sjednávají shodný postup pro předání a převzetí podniku při zahájení i při ukončení nájmu. Předem se uskuteční fyzická obhlídka podniku, při níž bude přezkoušena funkčnost jednotlivých zařízení, podchycen jejich technický stav a to i z hlediska jejich opotřebení. O předání a převzetí bude sepsán protokol s výslovným vyznačením věci chybějících či poškozených oproti sjednanému, resp. předanému stavu.

2. Pokud se nájemce a pronajímatel nedohodnou na ceně poškození, ztráty či naopak zhodnocení, bude cena určena posudkem znalce, určeného nájemcem při zahájení nájmu a pronajímatelem při ukončení nájmu. Nájemce a pronajímatel se zavazují posudek akceptovat a zahrnout beze změny do příslušného vzájemného vyrovnání rozdílu hodnoty pronajímaného podniku.

3. Přílohy 1 až 10 uvedené v této smlouvě vyplývají z řádné účetní závěrky, která byla provedena ke dni předání podniku a jsou nedílnou součástí této smlouvy.

Článek III.

Ostatní cenová ujednání

Účastníci této smlouvy jsou povinni vzájemně vyrovnat si rozdíl mezi hodnotou převzatého majetku a převzatými závazky (viz příloha č. 10). Nájemce je oprávněn provádět jednostranné započtení na umoření své pohledávky za pronajímatelem ze shora uvedeného důvodu, a to ve výši 3.000.000,- Kč ročně, proti pohledávce pronajímatele za nájemcem vyplývající z čl. II. 1.4. bod 1. této smlouvy až do doby, kdy dojde k umoření této pohledávky v plné výši.

Článek IV.

Trvání smlouvy

Smlouva se sjednává na dobu určitou do 31.12.2023.

Článek V.

Ukončení smluvního vztahu

Smluvní vztah končí dnem sjednaným v této smlouvě nebo v jejím písemném dodatku.

Před uplynutím této doby je možné smluvní vztah ukončit ze strany pronajímatele výpovědí, a to z důvodů:

- porušení povinností nájemce zachovat předmět činnosti pronajímatele platných ke dni nabytí účinnosti této smlouvy, pokud toto nebude zapříčiněno odmítnutím uzavření rámcových smluv včetně jejich dodatků ze strany zdravotních pojišťoven, a to z důvodů neležících na straně nájemce;
- že nájemce bude v prodlení s úhradou nájemného ve stanovené výši více než 14 kalendářních dnů.

Pro důvody výše uvedené si účastníci stanovili 6měsíční výpovědní lhůtu. Výpověď pronajímatel může dát nájemci nejpozději 6 měsíců před uplynutím účetního období k poslednímu dni účetního období.

Práva a závazky z pracovněprávních vztahů trvajících ke dni skončení nájmu a z trvajících smluv o nájmu nebytových prostor přecházejí na pronajímatele. Ostatní závazky související s pronajatým podnikem na pronajímatele nepřecházejí a stávají se splatnými dle ustanovení § 488e odst. 4 obchodního zákoníku.

Dnem ukončení nájmu přechází vlastnické právo k majetku vymezenému v člancích II. 2.1. a II. 3.1. na pronajímatele, a to za podmínek, za kterých nabyt nájemce soubor majetku vymezený v člancích II. 2.1. a II. 3.1.. Smluvní strany jsou povinny sepsat protokol o předání majetku. Při ukončení nájmu se nájemce zavazuje na žádost zřizovatele pronajímatele nebo pronajímatele, k odprodeji nemovitého majetku z vlastnictví nájemce nutného k provozování zdravotní péče v zůstatkové ceně splatné ve splátkách dohodnutých oběma stranami.

V části technického zhodnocení se strany budou řídit ust. článku II. 1.3. bod 7 poslední věta.

Článek VI.

Ostatní ujednání

Smlouva nabývá účinnosti jejím zveřejněním podle § 33, odst. (1) obchodního zákoníku.

Nájemce prohlašuje, že mu nejsou známy důvody, pro které by mohla být z titulu uzavření smlouvy o nájmu podniku ohrožena pozice věřitelů.

Není-li ve smlouvě uvedeno jinak, jsou při jejím naplňování smluvní strany vázány ustanovením § 488b a násl. obchodního zákoníku.

Tato smlouva je uzavřena v souladu s rozhodnutím Rady města Valašské Meziříčí, která vyhlásila záměr na pronájem movitého a nemovitého majetku Městské nemocnice ve Valašském Meziříčí, příspěvkové organizace, a to dne 10.10.2003 pod bodem 23/01. Záměr byl zveřejněn na úřední desce Města Valašské Meziříčí v době od 13.10.2003 do 30.10.2003.

Rada města Valašské Meziříčí schválila pronájem dle této smlouvy dne 28.11.2003 pod bodem 26/1.

Zastupitelstvo města Valašské Meziříčí na svém zasedání dne 6.11.2003 schválilo převod zdravotnických činností a služeb z Městské nemocnice ve Valašském Meziříčí, příspěvkové organizace na Nemocnici Valašské Meziříčí, a.s., se sídlem Konská 453, Třinec, a to na základě smlouvy o nájmu podniku ve smyslu § 488b obchodního zákoníku pod bodem Z 11/20 a smlouva o nájmu podniku ve smyslu ust. § 488b a násl. obchodního zákoníku byla schválena Zastupitelstvem města Valašské Meziříčí dne 19.11.2003 pod bodem Z 12/04.

Jakékoliv změny nebo dodatky této smlouvy musí být učiněny písemnou formou a nabudou platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami.

V případě změny, popřípadě zániku pronajímatele přecházejí veškeré smluvní vztahy na zřizovatele.

Smlouva se vyhotovuje v osmi stejnopisech, z nichž každý má sílu originálu. Každá ze smluvních stran obdrží po dvou vyhotoveních, včetně dvou stejnopisů pro obchodní rejstřík.

Všechny strany prohlašují, že tuto smlouvu uzavřely svobodně a vážně, souhlasí s jejím zněním, jak je výše uvedeno, a tyto skutečnosti potvrzují svými podpisy.

Článek VII.

Součinnost stran

Nájemce prohlašuje, že je seznámen se skutečností, že ke dni převzetí podniku probíhá rekonstrukce areálu nemocnice v souladu se smlouvou o poskytnutí státní dotace, jejíž rozsah vychází z veřejné obchodní soutěže a smlouvy o dílo uzavřené mezi zřizovatelem, poskytovatelem a společností Skanska CZ a. s., se sídlem Praha 10, Vršovice, Kubánské náměstí 11 čp. 1391, PSČ 100 05, kontaktní adresa Divize Pozemní stavitelství Morava, Nad Tyrkou 101, 739 61 Třinec ze dne 16.11.2001 ve znění jejích dodatků. Nájemce s rozsahem rekonstrukce souhlasí a prohlašuje, že z titulu této rekonstrukce nebude po zřizovateli pronajímatele či pronajímateli uplatňovat náhradu škody. Nájemce se zavazuje poskytnout při provádění rekonstrukce potřebnou součinnost.

Současně se zřizovatel pronajímatele a pronajímatel zavazují, že v rámci realizace rekonstrukce areálu nemocnice v rozsahu viz. shora, budou předem informovat nájemce o časovém harmonogramu provádění těchto prací, dále o jeho rozsahu s tím, že při realizaci této rekonstrukce budou všechny strany respektovat prioritu zachování řádného poskytování všech služeb ze strany nájemce, jak je uvedeno v článku I. této smlouvy.

Článek V/11

Salvátorská klauzule

Je-li nebo stane-li se některé ustanovení této smlouvy v ní obsažené neplatné či neúčinné, nedotýká se to ostatních ustanovení předmětné smlouvy, která zůstávají platná a účinná.

Všechny smluvní strany se v tomto případě zavazují dohodou nahradit ustanovení neplatné/neúčinné novým ustanovením platným/účinným, které nejlépe odpovídá původně zamýšlenému ekonomickému účelu ustanovení neplatného/neúčinného. Do té doby platí odpovídající úprava obecně závazných právních předpisů České republiky.

Ve Valašském Meziříčí 28.11.2003

zřizovatel pronajímatele

pronajímatel

nájemce