

## Smlouva o podnájmu prostor sloužících k podnikání

### **Bohumínská městská nemocnice, a.s.**

se sídlem: Slezská 207, Starý Bohumín, 735 81 Bohumín

IČO: 26834022

DIČ: CZ26834022

Bankovní spojení: ČS, a.s., Č. účtu

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Ostravě, oddíl B, vložka 2788

zastoupena MUDr. Svatopluk Němeček, MBA předseda představenstva a Ing. Petra Tomanová, Ph.D., MBA, místopředseda představenstva

dále „Nájemce“ na straně jedné

a

### **Repharm a.s.**

se sídlem Brandlova 1243/8, Moravská Ostrava, 702 00 Ostrava

IČO: 253 19 141

bankovní spojení:

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Ostravě, oddíl B, vložka 2805

zastoupena Ing. Jiří Gelnar, MBA, místopředseda představenstva a Ing. Kateřina Řehulková, člen představenstva

dále „Podnájemce“ na straně druhé

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku v souladu s ustanovením § 2215 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále „OZ“) tuto

**Smlouvu o podnájmu prostor sloužících k podnikání**

**(dále „Smlouva“)**

## Článek 1.

### Výchozí ustanovení

- 1.1. Nájemce prohlašuje, že je na základě Nájemní smlouvy uzavřené dne 31. března 2021, a účinné od 1.dubna 2021, nájemce nemovitostí ve vlastnictví města Bohumín, a má tak mezi jinými v nájmu též budovu pod adresou Čáslavská č.p. 1176, postavenou na pozemku s parcelním číslem 709/13 zapsanou na listu vlastnictví č. 10001 pro katastrální území Starý Bohumín, obec Bohumín, vedeném Katastrálním úřadem pro Moravskoslezský kraj, katastrální pracoviště Karviná.

Nemovitosti jsou ve výlučném vlastnictví města Bohumín (dále „Budova“).

- 1.2. Dle ustanovení článku §7 výše uvedené smlouvy je Nájemce oprávněn přenechat část Předmětu nájmu pouze se souhlasem Pronajímatele.

Souhlas s přenecháním části Předmětu nájmu, specifikovaném v článku 2., odst. 2.1., nájemci Repharm, a.s., do Podnájmu, byl městem Bohumín udělen Usnesením rady města ze dne 08.03.2021 č. 746.3/49, kdy Rada města Bohumína po projednání rozhodla o udělení souhlasu s Podnájemem pronajatých nemovitostí, nebo jejich částí, pro všechny Nájemce, mající ke dni 08.03.2021 uzavřenou s Bohumínskou městskou nemocnicí a.s., Slezská 207, Starý Bohumín, IČO: 26834022, platnou a účinnou smlouvu na Pronájem části vypůjčených nemovitostí.

- 1.3. Podnájemce je nestátním zdravotnickým zařízením, provozujícím veřejné lékárenství.

## Článek 2.

### Předmět podnájmu

- 2.1. Předmětem podnájmu dle této Smlouvy jsou prostory sloužící k podnikání v prvním nadzemním podlaží Budovy o celkové výměře 105,73 m<sup>2</sup>, tvořené oficínou o výměře 31,10 (místnost č. 101) skladem o výměře 20,68 m<sup>2</sup> (místnost č. 102), kanceláří o výměře 7,13 m<sup>2</sup> (místnost č. 103), místností pro příjem o výměře 8,58 m<sup>2</sup> (místnost č.104), komunikační prostor o výměře 4,02 m<sup>2</sup> (místnost č.105), laboratoří a umývárnu o výměře 20,63 m<sup>2</sup> (místnost č. 106), denní místností o výměře 10,47 m<sup>2</sup> (místnost č. 107) a WC o výměře 3,12 m<sup>2</sup> (místnost č. 108) (dále „Předmět podnájmu“).
- 2.2 Podnájemce je na základě Smlouvy oprávněn užívat též přístupovou cestu od vchodu z budovy k Předmětu podnájmu.

## Článek 3.

### Předmět Smlouvy a účel podnájmu

- 3.1. Nájemce touto Smlouvou přenechává Podnájemci za úplaty Předmět podnájmu k dočasnému užívání na dobu sjednanou v této Smlouvě a za podmínek stanovených touto Smlouvou.

- 3.2. Podnájemce touto Smlouvou přejímá Předmět podnájmu za podmínek stanovených touto Smlouvou od Nájemce za úplatu k dočasnému užívání.
- 3.3. Podnájemce bude Předmět podnájmu užívat za účelem výkonu své podnikatelské činnosti uvedenému v obchodním rejstříku a v souladu se stavebním určením Předmětu podnájmu, a to k provozování nestátního zdravotnického zařízení – veřejné lékárny, a ke všem činnostem, které tuto hlavní činnost podporují nebo s ní souvisí v rozsahu jeho oprávnění a za podmínek sjednaných Smlouvou a zvláštními předpisy ČR. Konkrétně se bude jednat o a) výdejní činnost pro veřejnost a b) výdejní činnost na žádanky pro ambulantní zdravotnická zařízení.
- 3.4. Podnájemce není oprávněn užívat Předmět podnájmu k jakýmkoliv jiným účelům než vymezeným v ustanovení odstavce 3.3. této Smlouvy. Ke změně účelu může dojít pouze na základě předchozího písemného souhlasu Nájemce, a to zejména v případě změny předmětu podnikání podnájemce.
- 3.5. V případě, že Předmět podnájmu nebude z jakýchkoliv důvodů vyhovovat činnosti Podnájemce, je Podnájemce na základě předchozího písemného a výslovného souhlasu Nájemce oprávněn provést úpravy Předmětu podnájmu. Přitom je však povinen dodržet obecně závazné právní předpisy a tuto smlouvu.
- 3.6. Podnájemce je dle Smlouvy oprávněn provozovat svou činnost v předmětu Podnájmu po všechny dny v týdnu, včetně sobot, nedělí a svátků.

## Článek 4.

### Doba, na kterou se podnájem uzavírá

- 4.1. Podnájem dle této Smlouvy se sjednává na dobu určitou, pěti (5) kalendářních let, a to od 1. 4. 2021 do 1.4.2026. Nájemní doba se automaticky prodlužuje o další jeden (1) kalendářní rok, pokud není kteroukoliv smluvní stranou písemně oznámeno, že o automatické prodloužení nemá zájem. Takové oznámení musí být doručeno druhé smluvní straně min. 3 kalendářní měsíce před ukončením této Smlouvy.

## Článek 5.

### Převzetí Předmětu podnájmu

- 5.1. Podnájemce tímto konstatuje, že si Předmět podnájmu prohlédl a že je mu stav Předmětu podnájmu znám a s tímto bez výhrad souhlasí, přičemž jej v tomto stavu převezme do užívání dle této Smlouvy.

Smluvní strany shodně prohlašují, že Předmět podnájmu je podle svého stavebně-technického určení vhodný pro sjednaný účel podnájmu dle této Smlouvy a toto užívání odpovídá charakteru Předmětu podnájmu v souladu s obecně závaznými předpisy.

- 5.2. Smluvní strany souhlasně prohlašují, že Podnájemce v době vzniku podnájemního vztahu dle Smlouvy Předmět podnájmu užívá na základě smlouvy o Nájemní smlouvy ze dne 10.12.2013, a nedojde tak k převzetí Předmětu podnájmu.
- 5.3. Podnájemce se zavazuje předat zpět Nájemci a Nájemce se zavazuje převzít od Podnájemce Předmět podnájmu nejpozději v den, kdy skončí nájem dle této Smlouvy, a to za podmínek blíže uvedených v odst. 9.16. této Smlouvy.

## Článek 6.

### Úhrada za nájem - Podnájemné

- 6.1. V souladu s článkem 9, odst. 9.2 Smlouvy je Podnájemce povinen platit Nájemci Podnájemné.

Nájemce touto Smlouvou přenechává Podnájemci Předmět podnájmu do užívání, za dohodnuté Podnájemné pro prostor určených k podnikání, a to v celkové roční výši 384 000,- (slovy tři sta osmdesát tisíc korun českých) (dále „Podnájemné“). Je-li nebo stane-li se Podnájemce plátcem daně z přidané hodnoty („DPH“) bude Podnájemné zvýšeno o DPH ve výši platných, obecně závazných právních předpisů.

Smluvní strany se dohodly že pro období od 1.4.2021 do 31.3. 2022 je Podnájemné stanoveno v celkové roční výši 146 808,- (slovy sto čtyřicet šest tisíc osm set osm korun českých) (dále Podnájemné“). Je-li nebo stane-li se Podnájemce plátcem daně z přidané hodnoty („DPH“) bude toto podnájemné zvýšeno o DPH ve výši platných, obecně závazných právních předpisů.

- 6.2. Užívání Předmětu podnájmu v příslušném kalendářním měsíci se považuje za dílčí zdanitelné plnění ve smyslu zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů (dále „ZDPH“). Za den uskutečnění jednotlivých dílčích plnění se považuje první den kalendářního měsíce, ve kterém je Předmět podnájmu přenechán Podnájemci do užívání.

- 6.3. Podnájemné nezahrnuje úhrady za služby spojené s užíváním Předmětu podnájmu.

- 6.4. Podnájemce je povinen platit Nájemci Podnájemné formou pravidelných měsíčních splátek ve výši 32 000,- (slovy třicet dva tisíc korun českých, vždy nejpozději do 15. dne kalendářního měsíce, za který je Podnájemné placeno. Podnájemné bude Podnájemcem hrazeno na základě splátkového kalendáře ve smyslu ZDPH (dále „Splátkový kalendář Podnájemného“), který tvoří jako příloha č. 2 nedílnou součástí této Smlouvy, bez nutnosti vystavování měsíční faktury. Podnájemné bude Podnájemcem placeno bezhotovostním převodem na účet Nájemce uvedený v úvodu této Smlouvy. Dnem zaplacení se rozumí připsání předmětné částky na účet Nájemce. Pro vyloučení pochybností smluvní strany uvádějí, že Podnájemné může být ve Splátkovém kalendáři Podnájemného jednostranně změněno Nájemcem pouze v souladu s ustanoveními této Smlouvy.

Pro období od 1.4.2021 do 31.3.2022 je Podnájemce povinen platit Nájemci Podnájemné formou pravidelných měsíčních splátek ve výši 12 234,- (slovy dvanáct tisíc dvě stě třicet čtyři koruny), vždy nejpozději do 15. dne kalendářního měsíce, za který je Podnájemné placeno. Podnájemné bude

e-mail:

Podnájemcem hrazeno na základě splátkového kalendáře ve smyslu ZDPH (dále „Splátkový kalendář Podnájemného pro období 1.4.2021 – 31.3.2022“), který tvoří jako příloha č. 1 nedílnou součást této Smlouvy, bez nutnosti vystavování měsíční faktury. Podnájemné bude Podnájemcem placeno bezhotovostním převodem na účet Nájemce uvedený v úvodu této Smlouvy. Dnem zaplacení se rozumí připsání předmětné částky na účet Nájemce.

- 6.5. Smluvní strany podpisem této Smlouvy sjednávají, že smluvní Podnájemné může být pravidelně každý kalendářní rok trvání účinnosti Smlouvy ze strany Nájemce jednostranně navyšováno prostřednictvím písemného podání o částku procentuálně odpovídající zvýšení míry inflace vyjádřené přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen ve vazbě na příslušný kalendářní rok trvání účinnosti Smlouvy, a to vždy s účinností ode dne 1. května příslušného kalendářního roku trvání účinnosti Smlouvy bez zbytečného odkladu poté, co bude toto zvýšení ve vazbě na příslušný kalendářní rok trvání účinnosti Smlouvy zveřejněno Českým statistickým úřadem, přičemž doručením tohoto písemného podání Podnájemci se toto písemné podání stává nedílnou obsahovou součástí Smlouvy.
- 6.6. Podnájemné zvýšené z důvodu inflace se považuje za sjednané Podnájemné.
- 6.7. Zvýšil-li Nájemce Podnájemné z důvodů inflace a Podnájemce již splatné Podnájemné podléhající tomuto zvýšení zaplatil, pak je Podnájemce povinen doplatek k již zaplacenému Podnájemnému Nájemci zaplatit v termínu nejbližší příště splatného Podnájemného, pokud se strany nedohodnou písemně jinak.

## Článek 7.

### Úhrada služeb

- 7.1. Podnájemce je povinen dle článku 9, odst. 9.2 Smlouvy vedle Podnájemného platit Nájemci úhrady za služby, spojené s užíváním Předmětu podnájmu, kterými zejména jsou:
- 7.1.1. tzv. provozní náklady, zejména náklady na likvidaci odpadu a úklid společných prostor
- 7.1.2. dodávky médií, tj. zejména tepla a teplé vody, elektrické energie, studené vody a stočného, poplatek za srážkovou vodu (dále „Služby“), kdy cena služeb je vypočítána ve výši odpovídající podílu výměry Předmětu podnájmu ku celkové výměře všech prostor Budovy a s přihlédnutím k času využití Předmětu podnájmu, případně dle příslušného měřidla, je-li takové.
- 7.2. Podnájemce je povinen hradit Nájemci měsíční zálohy ve výši 8.850,- (slovy osm tisíc osm set padesát korun českých), na cenu služeb poskytovaných v souvislosti s Podnájmem, jejichž výše je uvedena ve „Rozpis záloh na služby“, který tvoří přílohu č. 3 Smlouvy, a vyúčtování těchto služeb. Nájemce je oprávněn jednostranně upravit výši zálohy na úhradu služeb poskytovaných v souvislosti s podnájmem v případě změny ceny provedené dodavatelem těchto služeb; oprávněnost této úpravy je Nájemce na žádost Podnájemce povinen prokázat. Změna výše zálohy je účinná ode dne, kdy dojde ke změně ceny.

Pro období od 1.4.2021 do 31.3.2022 je Podnájemce povinen hradit měsíční zálohy ve výši 8.708,- Kč.

- 7.3. Úhrady za Služby budou Podnájemcem placeny bezhotovostním převodem na účet Nájemce uvedený v úvodu této Smlouvy společně s Podnájemným. Dnem zaplacení se rozumí připsání předmětné částky na účet Nájemce.
- 7.4. V případě nedoplatku v předchozím období je Nájemce rovněž oprávněn jednostranně upravit výši zálohy na úhradu služeb poskytovaných v souvislosti s Podnájmem tak, aby uhrazené zálohy pokryly náklady na služby za předchozí období navýšené o případný nedoplatek. Tato změna se nepovažuje za změnu Smlouvy.
- 7.5. Výše záloh za uskutečněné dodávky studené vody, odvod stočného a srážkové vody, dodávky elektrické energie, tepla pro vytápění, teplé užitkové vody (dále TUV), odvoz komunálního odpadu, jsou uvedeny v Rozpisu záloh na služby. Vyúčtování těchto služeb bude prováděno vždy 1x ročně, nejpozději do čtyř měsíců po uplynutí zúčtovacího období. Případný přeplatek uhradí Nájemce do třiceti (30) dnů od zaslání vyúčtování záloh zaplacených za služby spojené s podnájmem Podnájemci; případný nedoplatek uhradí Podnájemce do třiceti (30) dnů od doručení vyúčtování záloh zaplacených za služby spojené s podnájmem Podnájemci.
- 7.6. Nájemce nezajišťuje telekomunikační služby. Platby s tím spojené platí Podnájemce přímo poskytovatelům těchto služeb na základě samostatných smluv uzavřených mezi Podnájemcem a poskytovatelem telekomunikačních služeb.
- 7.7. Nájemce nenese odpovědnost za nedodání či méně kvalitní dodání Služeb uvedených v oddíle 7.1.2. této Smlouvy v případě, že je sám nezavinil, přičemž nedodání či méně kvalitní dodání těchto Služeb neopravňuje Podnájemce k jakémoliv slevě na Podnájemném ani nezakládá právo Podnájemce odstoupit od této Smlouvy nebo tuto Smlouvu vypovědět.

## Článek 8.

### Práva a povinnosti Nájemce

- 8.1. Nájemce není vzhledem ke skutečnosti uvedené v článku 5, odstavec 5.2. povinen předat Podnájemci Předmět podnájmu, je však povinen umožnit Podnájemci jeho další nerušené užívání za podmínek stanovených touto Smlouvou, tak aby bylo možno dosáhnout jak účelu Smlouvy, tak i účelu užívání předmětu nájmu dle Smlouvy.

Obsahem povinností dle předchozího odstavce Smlouvy je zejména zajištění dodávek elektrické energie, vody, odvodu použité a srážkové vody, jakož i dodávek tepla a užitkové vody a odvoz a likvidace komunálního odpadu. Součástí tohoto závazku je i zabezpečení příslušných zařízení ve vlastnictví Nájemce tak, aby byly v souladu s bezpečnostními a provozními předpisy a jejich chod odpovídal stanoveným technickým normám, přičemž případné závady budou odstraněny tak, aby nedošlo nebo došlo jen v míře nezbytné k omezení užívání Předmětu podnájmu Podnájemcem. Nájemce se této povinnosti zproští, jestliže prokáže, že nesplnění některého z uvedených závazků bylo způsobeno jinou příčinou než na straně Nájemce.

- 8.2. Nájemce neodpovídá za škody, ztráty a poškození vzniklé osobám, které se nacházejí v Předmětu podnájmu, jakož i za movité věci ve vlastnictví Podnámce a osob na straně Podnámce, ledaže je sám způsobil. Nájemce dále neodpovídá za škody, ztráty a poškození způsobené Podnámcem v rámci Předmětu podnájmu působením vyšší moci
- 8.3. Nájemce, jeho zaměstnanci, případně další osoby pověřené Nájemcem jsou oprávněny vstupovat v doprovodu Podnámce nebo osoby jím pověřené do Předmětu podnájmu během obvyklé pracovní doby Podnámce nebo i v jiném čase na základě předchozí dohody zejména za účelem kontroly plnění povinností Podnámce založených touto Smlouvou, za účelem provedení údržby a oprav, které má provést Nájemce, a za účelem kontroly technického stavu všech zařízení, rozvodů a přístrojů nacházejících se v Předmětu podnájmu.
- Ve sporném případě se má za to, že obvyklou pracovní dobou je vždy pracovní den, od 7.00 hod. do 18.00 hod., jakož i kterákoliv jiná doba, po kterou je Podnámce v Předmětu podnájmu přítomen.
- V případě, že Podnámce podstatně poruší tuto Smlouvu, nebo v případě hrozícího nebezpečí poškození Předmětu podnájmu, náhle vzniklého havarijního stavu či jiné podobné skutečnosti, jsou Nájemce, jeho zaměstnanci, případně další osoby pověřené Nájemcem oprávněny vstoupit do Předmětu podnájmu v kterémkoliv dni a čase.
- V této souvislosti bere Podnámce na vědomí, že Nájemce bude mít v držení náhradní klíče k Předmětu podnájmu a Podnámce není oprávněn provést bez předchozího písemného souhlasu Nájemce výměnu zámků v Předmětu podnájmu.
- 8.4. V případě že Pronajímatel, nebo Nájemce bude sám, nebo prostřednictvím třetích osob provádět takové úpravy nebo opravy Budovy, v níž se nachází Předmět podnájmu, nebo Předmětu podnájmu, které dočasně omezí nebo znemožní možnost Podnámce užívat předmět Podnájmu nebo jeho část, je povinen Podnámce na tuto skutečnost prokazatelně upozornit nejméně dva měsíce předem a současně i sdělit předpokládanou dobu omezení. Podnámce je povinen takové dočasné omezení strpět.
- 8.5. Nájemce je povinen udržovat na své náklady Předmět podnájmu v takovém stavu, aby jeho stavebně-technické určení bylo vhodné pro sjednaný účel podnájmu dle této Smlouvy a v souladu s obecně závaznými předpisy.

## Článek 9.

### Práva a povinnosti Podnámce

- 9.1. Podnámce je povinen užívat Předmět podnájmu řádně v souladu s touto Smlouvou a veškerými právními a bezpečnostními předpisy, a jen v rozsahu a k účelu sjednanému touto Smlouvou, a to po celou dobu trvání podnájemního vztahu.
- 9.2. Podnámce je povinen platit řádně a včas po dobu trvání Podnájmu dohodnuté Podnájemné a úhrady za Služby.

- 9.3. Podnájemce je povinen umožnit Nájemci, jeho zaměstnancům, případně dalším osobám pověřeným Nájemcem vstup do Předmětu podnájmu za podmínek a k účelům uvedeným v odst. 8.3. této Smlouvy.
- 9.4. Podnájemce je povinen dodržovat obecně závazné právní předpisy, zejména bezpečnostní, protipožární a hygienické, předpisy pro řádný chod technologických, technických a provozních zařízení v Předmětu podnájmu, kodex požárních a elektrotechnických norem a v rámci toho kontrolovat jejich dodržování svými zaměstnanci. Podnájemce prohlašuje, že byl Nájemcem seznámen s veškerými technickými parametry Předmětu podnájmu, jakož i dalšími informacemi a skutečnostmi nezbytnými pro dodržení povinností Podnájemce dle tohoto odstavce Smlouvy.
- 9.5. Podnájemce je povinen na svůj náklad a nebezpečí zajistit kvalifikovanou obsluhu vyhrazených technických zařízení a v předepsaných intervalech dle platných obecně závazných právních a technických předpisů zajišťovat na svůj náklad a nebezpečí provedení revizí vyhrazených zařízení (elektroinstalace, hasicí přístroje, apod.), která jsou součástí Předmětu podnájmu.

O výsledku revizí je povinen vždy prokazatelně informovat Nájemce předáním protokolu o provedené revizi.

- 9.6. Podnájemce je povinen na svůj náklad a nebezpečí plnit všechny povinnosti vyplývající ze zákona o odpadech. Odvoz a likvidace veškerých výrobních a skladových odpadů, s výjimkou kancelářského odpadu, které budou vznikat při činnosti Podnájemce, bude Podnájemce likvidovat na svůj náklad a nebezpečí způsobem, který bude v souladu s obecně závaznými předpisy a příslušnou obecně závaznou vyhláškou města Bohumín upravující shromažďování, sběr, přepravu, třídění, využívání a odstraňování komunálních odpadů vznikajících na území města Bohumín. Nájemce neodpovídá za případné veřejnoprávní nebo soukromoprávní nároky třetích osob, uplatněné z důvodu znečištění životního prostředí, které mají původ v činnosti Podnájemce.

Materiál, zboží nebo odpady Podnájemce dočasně skladované v Budově mimo Předmět podnájmu musí být uloženy tak, aby nedocházelo ke znečištění Budovy, a tak, aby toto skladování nebylo na újmu ostatních uživatelů Budovy. Podnájemce je povinen na upozornění Nájemce takové překážky ihned odstranit. V případě porušení tohoto závazku je Nájemce oprávněn vyúčtovat Podnájemci smluvní pokutu ve výši 1000,- (slovy jeden tisíc korun českých) za každý zjištěný případ porušení tohoto závazku a den v němž porušení závazku trvalo.

- 9.7. Jakékoliv vybavení, technická zařízení a přístroje používané nebo nainstalované Podnájemcem v Předmětu podnájmu a činnosti prováděné v Předmětu podnájmu musí být v souladu správním řádem České republiky a českými normami (a to i pouze doporučenými) s tím, že podléhají-li písemnému schválení příslušných státních orgánů, je třeba, aby byly příslušnými státními orgány schváleny, přičemž v tomto případě je třeba rovněž předchozího písemného souhlasu Nájemce.

V Předmětu podnájmu nesmí být používáno žádné elektrické topné vybavení, pokud není schváleno Nájemcem s výjimkou poruchy nebo nedostatečného vytápění prostor Nájemcem. Podnájemce je povinen zajistit, aby manipulace a používání vybavení a přístrojů v Předmětu podnájmu byly



prováděny dle pokynů pro takové vybavení a přístroje a pouze osobami k takové manipulaci oprávněnými a příslušně kvalifikovanými, a to v souladu s příslušnými normami, doporučenými pokyny a postupy. Za veškeré škody vzniklé v souvislosti s porušením povinností a pokynů uvedených v tomto odstavci, odpovídá pouze Podnájemce. Podnájemce je zároveň povinen provádět řádně a včas zákonem předepsané revize a kontroly vybavení, technických zařízení a přístrojů používaných nebo nainstalovaných Podnájemcem v Předmětu nájmu, ať již jsou ve vlastnictví Podnájemce nebo třetích osob. Náklady s tím spojené nese Podnájemce.

- 9.8. Podnájemce je povinen po dobu trvání Podnájmu udržovat Předmět podnájmu na své náklady v řádném a funkčním stavu, tzn. zajistit na své náklady po dobu trvání podnájmu obvyklé udržování Předmětu podnájmu. Za obvyklé udržování se považuje zejména údržba spojená s každodenním užíváním Předmětu podnájmu, bez které jej nelze užívat k účelu sjednanému v této Smlouvě, včetně výměny elektrických žárovek, zářivkových lamp a další světelné instalace umístěné v Předmětu podnájmu. Za obvyklé udržování se rovněž považuje oprava Předmětu podnájmu, jeho části, včetně technických zařízení, do výše 5.000,- Kč na jeden případ včetně DPH u každé jednotlivě zjištěné vady.

Sjednává se, že náklady na opravy, údržbu a obnovu vnitřních nátěrů a malování, výměnu podlahových krytin a opravy keramických obkladů a podlah nese Podnájemce vždy ze svého, bez ohledu na jejich výši. Totéž platí pro ostatní náklady, zejména opravy, údržbu zařízení předmětů, oken, dveří, samostatně oddělitelných součástí technického vybavení (například termoregulační, odvzdušňovací a jiné ventily).

- 9.9. Podnájemce je povinen dodržovat klid a pořádek v Předmětu podnájmu, a to v mezích běžného provozu tak, aby nebyli rušeni ostatní uživatelé Budovy.

V případě znečištění nebo poškození volných ploch a přístupové komunikace k Budově, v níž se nachází Předmět podnájmu, Podnájemcem, je Podnájemce povinen toto znečištění nebo poškození na výzvu Nájemce odstranit a uvést volné plochy a komunikace do původního stavu.

V případě porušení závazku z předchozího odstavce je Podnájemce povinen uhradit Nájemci za každý zjištěný a prokázaný případ v plné výši veškeré náklady spojené s odstraněním znečištění nebo poškození. Nájemce je současně oprávněn vyúčtovat Podnájemci smluvní pokutu ve výši 1.000,- (slovy jeden tisíc korun českých) za každý případ. Tím není dotčeno právo Nájemce na náhradu škody.

- 9.10. Podnájemce je oprávněn umístit na Budově, v níž se nachází Předmět podnájmu, na místě určeném Nájemcem, a v Předmětu Podnájmu reklamní a informační zařízení o své činnosti dle Smlouvy (informační tabule o své firmě či provozu).

K umístění jiných reklam či informací o jiném provozu Podnájemce je zapotřebí předchozí, výslovný a písemný souhlas Nájemce.

- 9.11. Podnájemce je povinen informovat okamžitě Nájemce o závadách a poškozeních v Předmětu podnájmu a ve společných prostorách Budovy, které Podnájemce způsobil sám, nebo je způsobili jeho zaměstnanci, návštěvníci nebo jiné osoby na straně Podnájemce.

Podnájemce je povinen umožnit Nájemci či jím pověřené osobě tyto závady odstranit a je povinen uhradit Nájemci náklady spojené s odstraněním těchto závad a poškození. Podnájemce je dále povinen informovat okamžitě Nájemce o závadách a poškozeních v Předmětu nájmu vzniklých provozem Budovy a o všech nehodách, požárech, haváriích apod...

Podnájemce je povinen umožnit Nájemci či jím pověřené osobě tyto závady odstranit.

9.12. Podnájemce je povinen neprodleně písemně oznámit Nájemci potřebu oprav, které má Nájemce provést na svůj náklad, a umožnit Nájemci provedení těchto i jiných oprav, jinak Podnájemce odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti Nájemci vznikla. Nájemce je povinen tyto opravy provést bezodkladně, nejpozději do 3 dnů od jejich oznámení, jinak se Nájemce zavazuje poskytnout Podnájemci přiměřenou slevu z nájemného po celou dobu kdy závady trvaly a současně uhradit náhradu tím způsobené škody.

Podnájemce rovněž odpovídá za zničení, odcizení a jakékoliv znehodnocení věcí z vlastnictví Nájemce nebo Pronajímatele nalézajících se v Předmětu nájmu (zařizovací předměty).

9.13. Podnájemce se zavazuje užívat Předmět podnájmu s péčí řádného hospodáře a finančně se podílet na nákladech na úklid společných prostor v Budově.

9.14. Podnájemce odpovídá za bezpečnost všech osob pracujících nebo se zdržujících v Předmětu podnájmu, ledaže jde o osoby pracující nebo se zdržující v Předmětu podnájmu z pokynu Nájemce.

9.15. Každá smluvní strana je povinna uhradit druhé smluvní straně v plné výši škodu, kterou způsobí.

9.16. Podnájemce je povinen ke dni skončení podnájmu dle této Smlouvy Předmět podnájmu vyklidit a vrátit jej včetně všech klíčů Nájemci ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. O předání a převzetí Předmětu podnájmu bude sepsán předávací protokol, v němž bude zejména popsán stav Předmětu podnájmu, počet předaných klíčů, případně bude obsahovat i seznam předané dokumentace. Každá smluvní strana obdrží po jednom vyhotovení tohoto protokolu, který je svým obsahem obdobný protokolu při převzetí Předmětu podnájmu.

V případě, že Podnájemce nepředá Předmět podnájmu zpět Nájemci dle tohoto odst. Smlouvy řádně a včas, zejména neuvede-li Podnájemce Předmět podnájmu do stavu, v jakém jej od Nájemce převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, je Nájemce oprávněn tak učinit sám, a to na náklady Podnájemce. Tímto ustanovením není dotčeno ujednání smluvních stran dle odst. 13.1. této Smlouvy.

## Článek 10.

### Podnájem, převod práv a povinností

10.1. Podnájemce není oprávněn zřídit třetí osobě k Předmětu podnájmu užívací právo, ani jakékoli jiné právo, bez předchozího výslovného písemného souhlasu Nájemce.

10.2 Podnájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu Nájemce

- 10.2.1. převést podnájem v souvislosti s převodem podnikatelské činnosti, jíž prostor slouží ve smyslu § 2307 OZ;
- 10.2.2. postoupit jakoukoli pohledávku z této Smlouvy, resp. její část, na třetí osobu;
- 10.2.3. postoupit tuto Smlouvu, resp. její část, na třetí osobu.

## **Článek 11.**

### **Pojištění Podnájemce**

- 11.1. Podnájemce je povinen sjednat a udržovat v platnosti a účinnosti po celou dobu trvání Podnájmu pojištění odpovědnosti za škodu u společnosti, která je pojišťovnou v České republice.
- 11.2. Pojištění odpovědnosti za škodu způsobenou Podnájemcem třetím osobám musí být sjednáno mezi Podnájemcem jako pojištěným a pojišťovnou pro případ odpovědnosti za škodu, která může nastat v souvislosti s prováděním činnosti Podnájemce v Předmětu podnájmu nebo společných prostorách.
- 11.3. Podnájemce je povinen sjednat a zavazuje se udržovat v platnosti a účinnosti po celou dobu trvání podnájmu pojištění pokrývající jeho movitý majetek v Předmětu podnájmu a poskytující ochranu proti všem standardním rizikům, zejména přírodním katastrofám, pro případ ztráty, poškození nebo zničení, proti krádeži, vloupání a vandalismu.
- 11.4. Podnájemce je povinen řádně platit pojistné takovým způsobem, aby pojistné smlouvy uzavřené dle tohoto článku Smlouvy zůstaly v platnosti a účinnosti po celou dobu trvání nájmu dle této Smlouvy.
- 11.5. Podnájemce je oprávněn vinkulovat pojistné plnění ve prospěch třetí osoby jen po obdržení písemného souhlasu Nájemce.
- 11.6. Pokud Podnájemce neuzavře pojištění odpovědnosti za škody podle tohoto článku Smlouvy, je Nájemce oprávněn uzavřít toto pojištění sám a náklady na jeho zřízení a platby pojistného vyúčtovat Podnájemci spolu s úhradou za Služby v rámci provozních nákladů Podnájemce.

## **Článek 12.**

### **Pojištění Nájemce**

- 12.1. Nájemce prohlašuje, že Budova je pojištěna proti standardním rizikům (zejména elementární vlivy — živly), a zavazuje se toto pojištění udržovat v platnosti a účinnosti po celou dobu trvání Podnájmu dle této Smlouvy.

## **Článek 13.**

### **Úpravy Předmětu podnájmu**

- 13.1. Podnájemce je oprávněn provádět v Předmětu podnájmu na své náklady stavební či jakékoliv jiné úpravy, včetně instalací vybavení a zařízení pevně spojených s Budovou, pouze po předchozím

písemném souhlasu Nájemce a v rozsahu Nájemcem schváleném. K žádosti o souhlas předloží Podnájemce specifikaci úprav včetně případných nezbytných posudků. Jakýkoli souhlas Nájemce ke stavebním a jakýmkoli jiným úpravám Předmětu podnájmu prováděným ze strany Podnájemce se vždy rozumí jako souhlas vydaný za podmínky, že je Podnájemce zavázán veškeré takto provedené úpravy a vestavby před ukončením Podnájmu odstranit, ledaže by se smluvní strany dohodly jinak. Tyto úpravy a vestavby provedené způsobem výše uvedeným nezakládají žádný nárok Podnájemce vůči Nájemci po ukončení Podnájmu, ledaže by se smluvní strany dohodly jinak. V případě, že Podnájemce před ukončením Podnájmu jím provedené úpravy a vestavby neodstraní, má se za to, že se v okamžiku ukončení podnájmu vzdal jakýchkoli možných odpovídajících nároků za jím provedené zhodnocení Předmětu podnájmu a Nájemce je oprávněn sám rozhodnout, zda provedené úpravy odstraní sám na náklady Podnájemce, nebo zda provedené úpravy v Předmětu podnájmu ponechá za předpokladu, že jsou upotřebitelné dalšími podnájemci; toto platí pouze v případě, pokud nebylo ohledně úprav a vestaveb smluvními stranami dohodnuto jinak ještě před ukončením Podnájmu.

- 13.2. Je-li k úpravám podle předchozího odstavce tohoto článku nutný souhlas, stanovisko či vyjádření orgánů státní správy, je Podnájemce povinen si takový souhlas, stanovisko či vyjádření zajistit na své náklady před započítím jakýchkoli prací. Nájemce se zavazuje mu k tomu poskytnout veškerou nutnou součinnost.
- 13.3. Podnájemce se zavazuje výkresově dokumentovat veškeré stavební změny a úpravy, které provede, a dát Nájemci bezplatně k dispozici jedno vyhotovení výkresů skutečného provedení nejpozději do 30 dnů po dokončení prací
- 13.4. Nájemce může provádět úpravy a stavební změny v Předmětu podnájmu, které jsou nezbytné k řádné údržbě a/nebo provozu Budovy, i bez souhlasu Podnájemce. Pokud však takové úpravy či stavební změny jakýmkoliv způsobem omezí provoz Podnájemce, zavazuje se Nájemce poskytnout Podnájemci přiměřenou slevu z nájemného po celou dobu těchto úprav a uhradit náhradu škody, která mu tím bude způsobena.

## Článek 14.

### Sankce

- 14.1. V případě prodlení Podnájemce s úhradou jakékoliv platby dle této Smlouvy, je Podnájemce povinen zaplatit Nájemci úrok z prodlení ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý započatý den prodlení.
- Nájemce má právo na náhradu škody vzniklé nesplněním peněžitého dluhu i tehdy, je-li tato kryta úroky z prodlení, čímž smluvní strany výslovně vylučují úpravu dle § 1971 OZ.
- 14.2. V případě prodlení Podnájemce s předáním Předmětu podnájmu Nájemci při skončení nájmu je Podnájemce povinen zaplatit Nájemci za každý i započatý den prodlení smluvní pokutu ve výši 10 000,-Kč za každý započatý den prodlení. .

- 14.3. Smluvní pokuty dle této smlouvy jsou splatné do 15 dnů ode dne doručení písemné výzvy oprávněné smluvní strany povinné smluvní straně k úhradě smluvní pokuty. Smluvní pokuta se považuje za zaplacenou dnem jejího připsání na účet oprávněné smluvní strany, uvedený ve výzvě k zaplacení smluvní pokuty.
- 14.4. Vznikem povinnosti hradit jakoukoliv smluvní pokutu podle této Smlouvy ani jejím faktickým zaplacením není dotčen nárok druhého účastníka na náhradu škody a náhrada škody není výší smluvní pokuty omezena a smluvní pokuta se na náhradu škody nezapočítává. Nárok na smluvní pokuty dle této Smlouvy a nárok na náhradu případné škody zůstává zachován i po zániku Smlouvy odstoupením.
- 14.5. Smluvní strany nejsou oprávněny provést jednostranně jakýkoliv zápočet či postoupení svých pohledávek vzniklých v souvislosti se Smlouvou (zejména na náhradu škody, slevy z nájemného, na vrácení přeplatku na zálohách za Služby apod.), na podnájemné, poplatek resp. nedoplatek za Služby, náhradu škody, smluvní pokuty apod. nebo od nich odečíst částky jakéhokoliv druhu)

## Článek 15.

### Skončení podnájmu

- 15.1. Tato Smlouva může být ukončena dohodou smluvních stran v písemné formě, přičemž účinky ukončení této Smlouvy nastanou k okamžiku stanovenému v takovéto dohodě. Nebude-li takovýto okamžik dohodou stanoven, pak tyto účinky nastanou ke dni uzavření takovéto dohody.
- 15.2. Nájemce je oprávněn písemně vypovědět tuto Smlouvu s 3 měsíční výpovědní dobou, která začíná běžet prvním dnem následujícím po doručení výpovědi Podnájemci, a to v případě že:
- 15.2.1. Podnájemce poruší svou povinnost uvedenou v čl. 10. odst. 10.1. a 10.2., čl. 11 odst. 11.1. a čl. 13. odst. 13.1. této Smlouvy,
  - 15.2.2. bude Podnájemce v prodlení s placením Podnájemného sjednaném v čl. 6. této Smlouvy a/nebo úhradami za Služby sjednanými v čl. 7. této Smlouvy, po dobu delší než měsíc,
  - 15.2.3. Podnájemce užívá Předmět podnájmu v rozporu s jeho účelem sjednaným v čl. 3 odst. 3.3. této Smlouvy nebo způsobem odporujícím veřejnému pořádku,
  - 15.2.4. nastane právní skutečnost, jež brání užívání Předmětu podnájmu dle této Smlouvy; přičemž takové porušení Podnájemce nenapraví, resp. od takového porušování neupustí, ani ve lhůtě do 15 dnů ode dne doručení písemné výzvy Nájemce.
- 15.3. Podnájemce je oprávněn písemně vypovědět tuto Smlouvu s 3 měsíční výpovědní dobou, která začíná běžet prvním dnem následujícím po doručení výpovědi Nájemci, a to v případě že:
- 15.3.1. Nájemce poruší svou povinnost sjednanou v čl. 8. odst. 8.5., čl. 9. odst. 9.12. druhá věta, v čl. 13. odst. 13.4. druhá věta, a v čl. 14. odst. 14.5. této Smlouvy, přičemž takové porušení Nájemce nenapraví, resp. od takového porušování neupustí, ani ve lhůtě do 15 dnů ode dne doručení písemné výzvy Podnájemce,
  - 15.3.2. naplnění zákonných podmínek ust. § 1765 občanského zákoníku.

15.4. Po uplynutí sjednané pěti (5) leté doby podnájmu, je kterákoliv smluvní strana oprávněna tuto Smlouvu písemně vypovědět z jakéhokoli důvodu nebo bez udání důvodu, přičemž v takovém případě činí výpovědní doba 6 měsíců a začíná běžet prvním dnem následujícím po doručení výpovědi Podnájemci.

## **Článek 16.**

### **Společná a závěrečná ustanovení**

16.1. Tato Smlouva nabývá platnosti dnem jejího uzavření. Dnem uzavření této Smlouvy je den označený datem u podpisů smluvních stran. Je-li takto označeno více dní, je dnem uzavření této Smlouvy den z označených dnů nejpozdější.

16.2. Jakékoli spory mezi smluvními stranami vyplývající z této Smlouvy nebo vzniklé v souvislosti s ní budou řešeny nejprve smírně. Nepodaří-li se smírného řešení dosáhnout do jednoho měsíce ode dne, kdy některá ze smluvních stran druhé smluvní straně oznámí své přesvědčení o existenci sporu nebo svůj návrh na jeho řešení, bude spor rozhodnut na návrh kterékoli smluvní strany obecným soudem.

16.3. Nevyplyvá-li z písemného ujednání smluvních stran výslovně něco jiného, budou jakákoli oznámení, včetně případných výzev, či jiná sdělení předpokládána podle této Smlouvy nebo v souvislosti s ní učiněna písemně. Přípustnou formou jejich doručování podle této Smlouvy je osobní předání oproti podpisu nebo doručení poštou formou doporučené zásilky na adresu uvedenou v úvodu této Smlouvy nebo na jinou doručovací adresu písemně oznámenou odesílateli v souladu s tímto ustanovením. Za doručení se pro účely této Smlouvy považuje též případ, kdy adresát odmítne osobní předání nebo doručení poštou.

16.4. Smluvní strany tímto vylučují úpravu přednosti obchodních zvyklostí ve smyslu ustanovení § 558 odst. 2 OZ.

16.5. Smlouva zahrnuje úplnou dohodu mezi smluvními stranami a žádná jiná ujednání, slovní či písemná, která by se týkala předmětu této Smlouvy, mezi smluvními stranami neexistují a pokud existovala, byla Smlouvou zrušena a nahrazena Smlouvou. Za účelem právní jistoty se Smluvní strany výslovně dohodly, že dnem, kdy tato smlouva nabude účinnosti, zanikají jakékoliv jiné smlouvy nebo dohody, které byly mezi nimi dříve uzavřeny ohledně Předmětu nájmu, zejména zaniká Nájemní smlouva ze dne 10.12.2013.

16.8. Tato Smlouva je sepsána ve dvou stejnopisech, přičemž každá ze Smluvních stran obdrží po jednom z nich.

16.9. Tuto Smlouvu lze měnit pouze písemnými číslovanými dodatky na základě úplného a vzájemného konsensu obou Smluvních stran a podepsanými oběma Smluvními stranami.

16.10. Pokud některé ustanovení Smlouvy z jakéhokoli důvodů je, nebo se stane neplatným, neúčinným či nevynutitelným, není platnost, účinnost a vynutitelnost ostatních ustanovení smlouvy dotčena.

e-mail:

Smluvní strany se pro tento případ zavazují, že neplatné, neúčinné nebo nevynutitelné ustanovení nahradí ustanovením platným, účinným a vynutitelným, které bude významově co nejbližší ustanovení, které se stalo neplatným, neúčinným nebo nevynutitelným.

16.11. Nedílnou součástí této Smlouvy jsou tyto její přílohy:

16.11.1. Příloha č. 1— splátkový kalendář podnájemného pro období 1.4.2021-31.3.2022;

16.11.2. Příloha č. 2—splátkový kalendář podnájemného;

16.11.3. Příloha č. 3—Platební kalendář Služeb;

16.12. Smluvní strany prohlašují, že si Smlouvu přečetly, s jejím obsahem, který považují za určitý a srozumitelný, bez výhrad souhlasí, že Smlouva byla uzavřena vážně podle jejich pravé a svobodné vůle, nikoliv v tísni za nápadně nevýhodných podmínek.

V Bohumíně dne

Za Nájemce

Za Podnájemce

MUDr. Svatopluk Němeček, MBA

Ing. Jiří Gelnar, MBA

Předseda představenstva

Místopředseda představenstva

Ing. Petra Tomanová, Ph.D., MBA

Ing. Kateřina Řehulková

Místopředseda představenstva

Člen představenstva

Příloha č. 1 Smlouvy

SPLÁTKOVÝ KALENDÁŘ PODNÁJEMNÉHO pro období 1.4.2021-31.3.2022

Nájemce - **Bohumínská městská nemocnice, a.s.**

se sídlem: Slezská 207, Starý Bohumín, 735 81 Bohumín

IČO: 26834022

DIČ: CZ26834022

Bankovní spojení: ČS, a.s., Č. účtu

Měsíc	Datum splatnosti	Variabilní symbol	Částka
Duben	15.4. příslušného roku		12.234,-
Květen	15.5. příslušného roku		12.234,-
Červen	15.6. příslušného roku		12.234,-
Červenec	15.7. příslušného roku		12.234,-
Srpen	15.8. příslušného roku		12.234,-
Září	15.9. příslušného roku		12.234,-
Říjen	15.10. příslušného roku		12.234,-
Listopad	15.11. příslušného roku		12.234,-
Prosinec	15.12. příslušného roku		12.234,-
Leden	15.1. příslušného roku		12.234,-
Únor	15.2. příslušného roku		12.234,-
Březen	15.3. příslušného roku		12.234,-

V Bohumíně dne

Za Nájemce

MUDr. Svatopluk Němeček, MBA

Předseda představenstva

Ing. Petra Tomanová, Ph.D., MBA

Místopředseda představenstva

Za Podnájemce

Ing. Jiří Gelnar, MBA

Místopředseda představenstva

Ing. Kateřina Řehulková

Člen představenstva



Příloha č. 2 smlouvy

## SPLÁTKOVÝ KALENDÁŘ PODNÁJEMNÉHO

Nájemce - **Bohumínská městská nemocnice, a.s.**

se sídlem: Slezská 207, Starý Bohumín, 735 81 Bohumín

IČO: 26834022

DIČ: CZ26834022

Bankovní spojení: ČS, a.s., Č. účtu

Měsíc	Datum splatnosti	Variabilní symbol	Částka
Duben	15.4. příslušného roku		32.000,-
Květen	15.5. příslušného roku		32.000,-
Červen	15.6. příslušného roku		32.000,-
Červenec	15.7. příslušného roku		32.000,-
Srpen	15.8. příslušného roku		32.000,-
Září	15.9. příslušného roku		32.000,-
Říjen	15.10. příslušného roku		32.000,-
Listopad	15.11. příslušného roku		32.000,-
Prosinec	15.12. příslušného roku		32.000,-
Leden	15.1. příslušného roku		32.000,-
Únor	15.2. příslušného roku		32.000,-
Březen	15.3. příslušného roku		32.000,-

V Bohumíně dne

Za Nájemce

MUDr. Svatopluk Němeček, MBA

Předseda představenstva

Ing. Petra Tomanová, Ph.D., MBA

Místopředseda představenstva

Za Podnájemce

Ing. Jiří Gelnar, MBA

Místopředseda představenstva

Ing. Kateřina Řehulková

Člen představenstva

Příloha č. 3 Smlouvy

## Rozpis záloh na služby

Nájemce

**Bohumínská městská nemocnice, a.s.**

se sídlem: Slezská 207, Starý Bohumín, 735 81 Bohumín

IČO: 26834022

DIČ: CZ26834022

Služby	Výše zálohy
1. Dodávky studené vody a odvod stočného	3.900,- / rok
2. Odvod srážkové vody	900,- / rok
3. Dodávky elektrické energie	40.000,- / rok
4. Dodávky tepla pro vytápění	35.000,- / rok
5. Dodávky teplé užitkové vody (TUV)	7.000,- / rok
6. Odvoz komunálního odpadu	700,- / rok
7. Úklid společných prostor	18.700,- / rok
<b>Celkem za služby</b>	<b>106.200,- / rok</b>
<b>Měsíční záloha</b>	<b>8.850,- / měsíc</b>

V Bohumíně dne

Za Nájemce

Za Podnájemce

MUDr. Svatopluk Němeček, MBA

Ing. Jiří Gelnar, MBA

Předseda představenstva

Místopředseda představenstva

Ing. Petra Tomanová, Ph.D., MBA

Ing. Kateřina Řehulková

Místopředseda představenstva

Člen představenstva