

Níže uvedeného dne, měsíce a roku spolu následující smluvní strany:

Pardubický kraj

územní samosprávný celek

IČO: 70892822, DIČ: CZ70892822

se sídlem Komenského náměstí 125, 532 11 Pardubice

zastoupený JUDr. Martinem Netolickým, Ph.D., hejtmánem

ID datové schránky: z28bwu9

č. účtu 43–5203880207/0100,

účet veden u Komerční banky, a.s.

(dále jako „Pardubický kraj“)

a

Vysokomýtská nemocnice

příspěvková organizace Pardubického kraje

IČO: 71207856, DIČ: CZ71207856

se sídlem Hradecká 167, Pražské Předměstí, 566 01 Vysoké Mýto

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Hradci Králové, odd. Pr, vl. 836

zastoupená Ing. Josefem Pejchlem, ředitelem

e-mail: sekretariat@vmnemocnice.cz

tel: 465 467 211

ID datové schránky: ee7maph

č. účtu: 19332611/0100

účet veden u Komerční banky, a.s.

(dále jako „Vysokomýtská nemocnice“)

a

Fresenius Medical Care - DS, s.r.o.

IČO: 45790949, DIČ: CZ45790949

se sídlem Praha 6, Evropská 423/178, PSČ 16000

zapsána v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 13738

zastoupená Ing. Davidem Prokešem, jednatelem

ID datové schránky: cty6728

č. účtu: 3124100007/7910

účet veden u: Deutsche Bank Aktiengesellschaft Filiale Prag

(dále jako „Fresenius Medical Care“)

(Společně také jako „Smluvní strany“ nebo jednotlivě „Smluvní strana“)

uzavřely tento

DODATEK č. 2

k nájemní smlouvě ze dne 11. 5. 2016, ve znění Dodatku č. 1 ze dne 30. 5. 2017

(dále jen „Dodatek č. 2“ nebo také „dodatek“)

I.
ÚVODNÍ USTANOVENÍ

1. Na základě darovací smlouvy č. S/OM/3910/19/JH uzavřené dne 2. 11. 2021 mezi městem Vysoké Mýto jako dárce a Pardubickým krajem jako obdarovaným se stal Pardubický kraj mj. vlastníkem nově vzniklého pozemku p. č. 1985/3 zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je budova č.p. 167, občanská vybavenost, v části obce Pražské Předměstí, v obci a k.ú. Vysoké Mýto. Vklad vlastnického práva ve prospěch Pardubického kraje byl proveden pod sp. zn. V-12678/2021-611 s právními účinky ke dni 26. 11. 2021.
2. Část předmětu darování užívá společnost Fresenius Medical Care jako nájemce na základě nájemní smlouvy ze dne 11. 5. 2016, ve znění Dodatku č. 1 ze dne 30. 5. 2017, uzavřené s městem Vysoké Mýto. Předmětem nájemního vztahu je nebytový prostor v budově č.p. 167, občanská vybavenost, v části obce Pražské Předměstí, která je součástí pozemku p. č. 1985/3 zastavěná plocha a nádvoří v obci a k.ú. Vysoké Mýto. Ve spojitosti s uzavřením této nájemní smlouvy uzavřelo město Vysoké Mýto dne 11. 5. 2016 se společností Fresenius Medical Care a Vysokomýtskou nemocnicí smlouvu o poskytování služeb v souvislosti s nájmem.
3. Město Vysoké Mýto, společnost Fresenius Medical Care a Pardubický kraj uzavřeli dne 17. 9. 2021 Dohodu k budoucímu přechodu práv a povinností č. S/OM/3910/19/JH/Dohoda. Touto dohodou se uvedené strany dohodly, že ke dni vkladu vlastnického práva, tj. ke dni 26. 11. 2021, přejdou na Pardubický kraj veškerá práva a povinnosti pronajímatele z nájemní smlouvy uzavřené dne 11. 5. 2016, ve znění dodatku č. 1 ze dne 30. 5. 2017, a zároveň přejdou na Pardubický kraj práva a povinnosti města Vysoké Mýto ze smlouvy o poskytování služeb v souvislosti s nájmem uzavřené dne 11. 5. 2016.
4. Pardubický kraj jako zřizovatel příspěvkové organizace Vysokomýtská nemocnice předal mj. pozemek p. č. 1985/3 zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je budova č.p. 167, občanská vybavenost, v části obce Pražské Předměstí, v obci a k.ú. Vysoké Mýto, této příspěvkové organizaci k hospodaření, a to ke dni vkladu vlastnického práva dne 26. 11. 2021.
5. Společnost Fresenius Medical Care jako nájemce prohlašuje, že udělila Pardubickému kraji před jednáním o tomto dodatku svůj předchozí písemný souhlas dle čl. 12.5 nájemní smlouvy ze dne 11. 5. 2016, ve znění Dodatku č. 1 ze dne 30. 5. 2017.
6. Smluvní strany se tímto Dodatkem č. 2 výslovně dohodly, že všechna práva a povinnosti Pardubického kraje jako pronajímatele ze smlouvy nájemní ze dne 11. 5. 2016, ve znění Dodatku č. 1 ze dne 30. 5. 2017, přechází na jím zřízenou příspěvkovou organizaci Vysokomýtská nemocnice, která je ve smyslu zřizovací listiny č.j.: KrÚ 4510/2004/OZ, ve znění pozdějších dodatků, oprávněna pronajímat nemovitě věci, které má v hospodaření. V den účinnosti Dodatku č. 2, tj. v den zveřejnění tohoto Dodatku č. 2 v registru smluv, zanikají veškerá práva a povinnosti Pardubického kraje jako pronajímatele, a tyto práva a povinnosti bude vykonávat Vysokomýtská nemocnice, přičemž platí, že následné dodatky či změny nájemní smlouvy ze dne 11. 5. 2016 budou sjednávány již mezi příspěvkovou organizací Vysokomýtská nemocnice jako pronajímatelem a společností Fresenius Medical Care jako nájemcem.

7. Smluvní strany se dále dohodly, že tímto Dodatkem č. 2 ruší smlouvu o poskytování služeb v souvislosti s nájmem uzavřenou dne 11. 5. 2016. Nadále bude poskytování služeb upraveno v nájemní smlouvě, jejíž úplné znění je upraveno v čl. II tohoto Dodatku č. 2. Smluvní strany mají prostřednictvím tohoto Dodatku č. 2 zájem zohlednit veškeré změny, ke kterým došlo v souvislosti s přechodem práv a povinností z Pardubického kraje na příspěvkovou organizaci Vysokomýtská nemocnice, přičemž platí, že původní text nájemní smlouvy ze dne 11. 5. 2016, ve znění dodatku č. 1 ze dne 30. 5. 2016, je plně nahrazen textem, který je obsažen v čl. II tohoto dodatku.
8. Článek II. Dodatku č. 2 obsahuje úplné znění nájemní smlouvy.

**II.
ÚPLNÉ ZNĚNÍ NÁJEMNÍ SMLOUVY**

SMLOUVA O NÁJMU PROSTOR SLOUŽÍCÍCH PODNIKÁNÍ
(DÁLE JEN „SMLOUVA“)

Níže uvedeného dne, měsíce a roku spolu následující smluvní strany:

Vysokomýtská nemocnice

příspěvková organizace Pardubického kraje

IČO: 71207856, DIČ: CZ71207856

se sídlem Hradecká 167, Pražské Předměstí, 566 01 Vysoké Mýto

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Hradci Králové, odd. Pr, vl. 836

zastoupená Ing. Josefem Pejchlem, ředitelem

e-mail: sekretariat@vmnemocnice.cz

tel: 465 467 211

ID datové schránky: ee7maph

č. účtu: 19332611/0100

účet veden u Komerční banky, a.s.

(dále jako „pronajímatel“ nebo také „Vysokomýtská nemocnice“)

a

Fresenius Medical Care - DS, s.r.o.

IČO: 45790949, DIČ: CZ45790949

se sídlem Praha 6, Evropská 423/178, PSČ 16000

zapsána v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 13738

zastoupená Ing. Davidem Prokešem, jednatelem

ID datové schránky: cty6728

e-mail: fresenius@fresenius.cz

tel: +420 273 037 900, +420 273 037 901

č. účtu: 3124100007/7910

účet veden u: Deutsche Bank Aktiengesellschaft Filiale Prag

(dále jako „nájemce“ nebo také „Fresenius Medical Care“)

(pronajímatel a nájemce společně také jako „**Smluvní strany**“ nebo jednotlivě „**Smluvní strana**“)

Výše uvedené smluvní strany se dohodly na následující smlouvě o nájmu prostor sloužících podnikání ve smyslu ust. § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném znění (dále jen „občanský zákoník“):

I. ZÁKLADNÍ USTANOVENÍ

1. Pronajímatel prohlašuje, že je příspěvkovou organizací Pardubického kraje zřízenou dne 1. 3. 2004 na základě zřizovací listiny č.j.: KrÚ 4510/2004/OZ, ve znění pozdějších dodatků, o čemž rozhodlo Zastupitelstvo Pardubického kraje usnesením č. Z/225/03 ze dne 18. 12. 2003. Pronajímatel je zdravotnickým zařízením, které zajišťuje v hlavním předmětu činnosti ambulantní a lůžkovou, základní a specializovanou diagnostickou a léčebnou péči včetně nezbytných preventivních opatření.
2. Výlučným vlastníkem pozemku p. č. 1985/3 zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je budova č.p. 167, občanská vybavenost, v části obce Pražské Předměstí, v obci a k.ú. Vysoké Mýto, v níž se nachází nebytové prostory, které jsou předmětem nájmu na základě této smlouvy, je Pardubický kraj. Pardubický kraj svěřil tyto nemovitě věci pronajímateli k hospodaření na základě Zápisu o předání majetku k hospodaření ze dne 26. 11. 2021.
3. Nájemce prohlašuje, že je obchodní společností, která se mimo jiné zabývá poskytováním zdravotních služeb v oblasti nefrologie a provozuje dialyzační střediska, a to v rozsahu rozhodnutí o registraci nestátního zdravotnického zařízení (oprávnění k poskytování zdravotních služeb).

II. ÚČEL NÁJMU A SMLOUVY

1. Účelem nájmu v předmětu nájmu je poskytování dialýzy a provoz nefrologické ambulance a provádění činností s tím souvisejících. Výpis z obchodního rejstříku a aktuální rozhodnutí o registraci nestátního zdravotnického zařízení tvoří **přílohu č. 1** této smlouvy.
2. Nájemce nemá právo v předmětu nájmu změnit způsob či podmínky příp. rozšířit účelu nájmu, který je uveden v této smlouvě. Ust. § 2304 občanského zákoníku se neuplatní. Uvedené je možné pouze, souhlasí-li pronajímatel a vlastník předmětu nájmu po vzájemné dohodě na základě písemného dodatku k této smlouvě.

III. PŘEDMĚT NÁJMU

1. Předmět nájmu dle této smlouvy tvoří **nebytové prostory o celkové podlahové ploše 432 m²** sloužící podnikání nacházející se v prvním podzemním, prvním nadzemním a třetím nadzemním podlaží budovy č.p. 167, občanská vybavenost, v části obce Pražské Předměstí, která je součástí pozemku p. č. 1985/3 zastavěná plocha a nádvoří, vše v obci a k.ú. Vysoké Mýto. Pozemek p. č. 1985/3 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 4262 m², jehož součástí je budova č.p. 167, je zapsán u Katastrálního úřadu pro Pardubický kraj, katastrálního pracoviště Ústí nad Orlicí na listu vlastnictví č. 7875. List vlastnictví, katastrální mapa a půdorys tvoří **přílohu č. 2** této smlouvy.
2. Nájemce je oprávněn vedle předmětu nájmu užívat, nikoliv výlučně, společné prostory budovy č.p. 167 jako jsou např. chodby, sociální zařízení, schodiště, výtahy apod., které netvoří přímou předmět nájmu, ale jsou s jeho užíváním nutně spojeny. Nájemce, jeho pacienti a obchodní partneři mohou užívat příjezdové komunikace k budově č.p. 167.
3. Nájemce může předmět nájmu opatřit s písemným souhlasem pronajímatele v přiměřeném rozsahu štíty, návěstními a podobnými znameními. O žádosti nájemce o umístění štítů, návěstních a podobných znamení musí pronajímatel rozhodnout nejpozději do jednoho měsíce; stávající stav označení předmětu nájmu platí za odsouhlasený. Ust. § 2305 občanského zákoníku se neuplatní. Náklady s tímto spojené nese nájemce. Při skončení nájmu dojde na náklady nájemce po vzájemné dohodě k odstranění znamení a štítů, kterými je předmět nájmu opatřen, a nájemce je uvede do původního stavu.
4. Smluvní strany potvrzují, že předmět nájmu není třeba zvláště předávat, neboť jej nájemce převzal již dříve na základě nájemní smlouvy ze dne 11. 5. 2016, ve znění Dodatku č. 1 ze dne 30. 5. 2017.
5. Na předmětu nájmu uskutečnil nájemce **rekonstrukci dokončenou dne 22. 12. 2017, a to podle studie „Rekonstrukce dialyzačního střediska FMC“** zpracované společností MEDICOPROJEKT, s.r.o., Kroftova 45, 616 00 Brno v prosinci 2015. V důsledku této rekonstrukce došlo k technickému zhodnocení předmětu nájmu. Realizace rekonstrukce proběhla plně na náklady nájemce, který je oprávněn nadále dle této smlouvy a výslovného souhlasu pronajímatele technické zhodnocení odepisovat. Z tohoto důvodu pronajímatel nezahrnul technické zhodnocení do svého majetku. Výše vstupní ceny technického zhodnocení pro účely odpisování hmotného majetku podle zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmu,

v platném znění, ze strany nájemce činí částku 15 251 338,32 Kč včetně DPH. Tabulka výše daňových odpisů rozepsaných podle let tvoří **přílohu č. 4** této smlouvy.

IV. PŘEDMĚT SMLOUVY

Pronajímatel touto smlouvou přenechává nájemci do dočasného, výlučného užívání předmět nájmu uvedený v čl. III této smlouvy, a to včetně všech jeho součástí a příslušenství, a nájemce tento předmět nájmu, včetně všech jeho součástí a příslušenství, do dočasného, výlučného užívání přijímá a zavazuje se za toto užívání platit nájemné a hradit služby poskytované v souvislosti s nájmem (tj. úhradu za energie poskytované v souvislosti s nájmem a paušální úhradu provozních nákladů) dle této smlouvy.

V. NÁJEMNÉ

1. Smluvní strany se dohodly, že nájemce je povinen platit pronajímateli za užívání předmětu nájmu měsíční nájemné ve výši stanovené v tomto článku a způsobem popsáním v čl. VII této smlouvy.
2. Nájemné je sjednáno ve výši 1.700 Kč bez DPH za 1 m² ročně, tj. 432 m² x 1.700 Kč bez DPH činí 734.400 Kč bez DPH (slovy: sedm set třicet čtyři tisíc čtyři sta korun českých). Nájemné činí **měsíčně celkem 61.200 Kč bez DPH** (slovy: šedesát jedna tisíc dvě stě korun českých).
3. Smluvní strany sjednávají inflační doložku odvislou od změny výše základní hodnoty bodu při úhradě základního zdravotního výkonu (18550 hemodiafiltrace) z veřejného zdravotního pojištění v provozu nájemce. Základní hodnota bodu je stanovována pro hrazené služby poskytované poskytovateli dialyzační péče hrazené podle seznamu výkonů vyhláškou Ministerstva zdravotnictví o stanovení hodnoty bodu, výše úhrad za hrazené služby a regulačních omezení pro daný rok (pro rok 2022 ustanovením § 13 ve spojení s přílohou č. 8, bod A) 1. vyhlášky č. 396/2021 Sb.). Změnu výše měsíčního nájemného je Pronajímatel oprávněn provést písemným oznámením nájemci vždy s účinností *pro futuro* (tj. do budoucna, nikoliv zpětně) pouze od 1. ledna roku následujícího po roku, v němž došlo ke zvýšení základní hodnoty bodu (tj. bez ohledu na kvalitativní ukazatele) úhrady z veřejného zdravotního pojištění za zdravotní výkon – hemodiafiltrace (18550), a to o stejný procentní nárůst odpovídající takovému zvýšení. Změnu výše nájemného je od stejného termínu oprávněn provést nájemce písemným oznámením pronajímateli, a to v případě, že dojde ke snížení základní hodnoty bodu (tj. bez ohledu na kvalitativní ukazatele) úhrady z veřejného zdravotního pojištění za zdravotní výkon – hemodiafiltrace (18550), a to o stejný procentní pokles odpovídající takovému snížení, avšak vždy pouze tak, že nájemné neklesne pod výchozí částku nájemného dle předcházejícího odstavce (1.700 Kč bez DPH/1 m²). Změna výše úhrady se posuzuje vždy pouze ve vztahu k bezprostředně předcházejícímu ročnímu období. Současně platí, že změna struktury výkonu není způsobilá vyvolat změnu nájemného dle tohoto ustanovení, a to s výjimkou případu změny bodového ohodnocení posuzovaného

zdravotního výkonu (v takovém případě smluvní strany uzpůsobí znění doložky tak, aby odpovídala jejímu původně sledovanému hospodářskému účelu).

VI. SLUŽBY POSKYTOVANÉ V SOUVISLOSTI S NÁJMEM

1. V souvislosti s užíváním předmětu nájmu je pronajímatel povinen zajistit nájemci řádné poskytování služeb spojených s užíváním předmětu nájmu spočívající v dodávkách **elektrické energie, tepla, teplé a studené vody a odvodu odpadních vod (stočného)**. Odběr těchto služeb je měřen prostřednictvím měřících či podružných měřících přístrojů. Za poskytování těchto služeb bude nájemce hradit pronajímateli **úhradu za energie poskytované v souvislosti s nájmem**, která bude odpovídat skutečné spotřebě a nákladům pronajímatele tj. nákladům, které mu účtují dodavatelé těchto služeb na základě smluv uzavřených mezi pronajímatelem a dodavateli. Způsob hrazení je stanoven v čl. VII této smlouvy.
2. Pronajímatel nenesse odpovědnost za případné výpadky v dodávkách energií, které nebudou způsobeny úmyslným jednáním či zanedbáním pronajímatele.
3. Po dobu trvání nájmu pronajímatel v souvislosti s užíváním předmětu nájmu umožní nájemci, jeho pacientům a obchodním partnerům užívání příjezdové komunikace, společných prostor, jako jsou např. chodby, sociální zařízení, schodiště, výtahy apod., užívání čtyř parkovacích míst v areálu pronajímatele a dále umožní nájemci využívat služeb vrátné a spojovatelky.
4. Úklid předmětu nájmu bude provádět nájemce na svou odpovědnost a na své náklady. Úklid společných prostor, příjezdové komunikace, parkovacích míst, parku a okolí budovy zajišťuje pronajímatel.
5. Za užívání společných prostor, příjezdové komunikace a čtyř parkovacích míst, za úklid společných prostor, příjezdové komunikace, parkovacích míst, parku a okolí budovy, za využívání služeb vrátné a spojovatelky a za údržbu a servis kotelny a zdroje tepelné energie pro výrobu tepla v budově bude nájemce platit pronajímateli **paušální úhradu provozních nákladů**, která byla pro rok 2022 stanovena ve výši 22.758,92 Kč včetně DPH měsíčně, přičemž se jedná o částku určenou podle nákladů pronajímatele za předchozí rok pro období od dubna 2022 do března 2023. Způsob hrazení je stanoven v čl. VII této smlouvy. Tato paušální úhrada bude tímto způsobem **každoročně aktualizována** postupem dle následujícího článku.
6. Paušální úhrada provozních nákladů bude vždy odpovídat poměrné části nákladů na zajištění uvedených služeb ze strany pronajímatele a bude vypočtena podle **přílohy č. 3** této smlouvy nazvané Výpočet provozních nákladů. Aktualizace bude prováděna pronajímatelem vždy do konce března daného kalendářního roku s účinností od měsíce dubna daného kalendářního roku (tj. poprvé do konce měsíce března 2023 za předchozí roční období). Tuto aktualizaci zašle pronajímatel nájemci společně s fakturací. Provozní náklady nad rámec stanovený v odst. 5 tohoto článku je pronajímatel povinen předem s nájemcem odsouhlasit a upravit je ve formě písemného dodatku k této smlouvě.

7. Ust. § 2303 občanského zákoníku týkající se uplatnění ustanovení občanského zákoníku o poskytování služeb souvisejících s nájmem bytu se neuplatní.

VII. ZPŮSOB HRAZENÍ NÁJEMNÉHO, ÚHRADY ZA ENERGIE POSKYTOVANÉ V SOUVISLOSTI S NÁJMEM A PAUŠÁLNÍ ÚHRADY PROVOZNÍCH NÁKLADŮ

1. Nájemce je povinen hradit měsíčně **nájemné, úhradu za energie poskytované v souvislosti s nájmem a paušální úhradu provozních nákladů** bezhotovostním převodem na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy, a to na základě faktury vystavené pronajímatelem.
2. Bude-li se lišit číslo bankovního účtu pronajímatele na faktuře s číslem bankovního účtu uvedeným ve smlouvě, má přednost číslo účtu na faktuře vystavené pronajímatelem.
3. Nájemce je povinen provést platbu nájemného, úhrady za energie poskytované v souvislosti s nájmem a paušální úhrady provozních nákladů na základě daňového dokladu vystaveného pronajímatelem, a to do 15. dne aktuálního měsíce. Pronajímatel zašle nájemci fakturu nejpozději do 5. dne příslušného měsíce, za který je nájemné hrazeno, a nájemce je povinen tuto fakturu uhradit nejpozději do 15. dne tohoto měsíce.
4. Pokud tato smlouva skončí v průběhu měsíce, bude hrazena alikvotní část nájemného, úhrady za energie poskytované v souvislosti s nájmem a paušální úhrady provozních nákladů, které budou určeny dle skutečného počtu dní daného měsíce.

VIII. PRÁVA A POVINNOSTI PRONAJÍMATELE

1. Pronajímatel se zavazuje zabezpečit nájemci nerušené užívání předmětu nájmu k účelu uvedenému v čl. II této smlouvy, a to po celou dobu trvání této smlouvy.
2. Pronajímatel se zavazuje zdržet se všeho, co by jakkoliv ztěžovalo činnost nájemce v předmětu nájmu, zejména zatížit pozemek, budovu, pozemek pro parkovací stání či předmětu nájmu právy třetích osob, která by plnění této smlouvy ztěžovala a dále neučinit nic, co by zasahovalo do vztahů nájemce s jeho klienty, pacienty, zaměstnanci, zdravotními pojišťovnami nebo smluvními partnery.
3. Pronajímatel potvrzuje, že budova, v níž se nachází předmět nájmu, je pojištěna proti živelním událostem v rámci pojištění sjednaného vlastníkem předmětu nájmu. Pronajímatel je povinen bez zbytečného odkladu na žádost nájemce během účinnosti této smlouvy potvrzení o pojistné smlouvě předložit nájemci, a to poté, co uvedené zajistí od vlastníka předmětu nájmu.
4. Pronajímatel je dále povinen na svůj náklad a odpovědnost zajišťovat provádění kontrol, údržby, revizí, technických prohlídek, servis a opravy:

- a) otevírání protipožárních oken společného schodiště, (příčemž nájemce je povinen umožnit přístup k řídicí jednotce oken),
 - b) výtahu včetně vyprošťování osob,
 - c) protipožárních AI dveří 2 kusů na společné chodbě v 3. NP,
 - d) hromosvodů včetně oprav,
 - e) elektroinstalace na předmětu nájmu,
 - f) hasicích přístrojů a hydrantu na předmětu nájmu,
 - g) protipožárních ucpávek a dveří na předmětu nájmu včetně oprav,
 - h) výměňkové stanice pro DS v 1. PP,
 - i) nouzového osvětlení na předmětu nájmu.
5. Pronajímatel je oprávněn požadovat přístup do předmětu nájmu za účelem provedení potřebné opravy nebo údržby, příp. kontroly, zda nájemce užívá předmět nájmu řádným způsobem, a to za přítomnosti nájemce, resp. jím pověřeného zaměstnance či odborné osoby. Pronajímatel je oprávněn vstoupit do předmětu nájmu se souhlasem nájemce na základě oprávnění stanovených zákonem a touto smlouvou a dále v těch případech, hrozí-li vznik škody na předmětu nájmu a věc nesnese odkladu (např. havárie, přírodní živelní jevy aj.), v těchto výjimečných případech, které nesnesou odkladu, není třeba souhlasu nájemce.

IX. PRÁVA A POVINNOSTI NÁJEMCE

1. Nájemce je oprávněn užívat prostory předmětu nájmu v rozsahu a způsobem stanoveným touto smlouvou. Nájemce se zavazuje pečovat o předmět nájmu jako řádný hospodář tak, aby nevznikla škoda a odstranit závady a poškození, které v předmětu nájmu, případně na budově, či v jiných prostorech areálu pronajímatele způsobil nájemce nebo v souvislosti s provozem nájemce.
2. Nájemce není oprávněn užívat předmět nájmu k jinému účelu, než je stanoveno v této smlouvě. Nájemce není oprávněn uzavírat podnájemní smlouvy, smlouvy o výpůjčce, případně jakékoliv jiné smlouvy týkající se užívání předmětu nájmu nebo jeho samostatných částí. Ust. § 2215 občanského zákoníku se nepoužijí.
3. Nájemce se zavazuje veškeré úpravy předmětu nájmu včetně stavebních úprav nebo jiných změn provádět pouze na základě předchozího, výslovného, písemného souhlasu pronajímatele. V případech, kdy je třeba souhlasu vlastníka předmětu nájmu, obstará jej pronajímatel v přiměřené době poté, co jej nájemce písemně požádá. Součástí žádosti o souhlas je i výslovná specifikace úprav, vyčíslení nákladů a způsob případného vypořádání po dokončení úprav příp. při skončení nájmu, příp. způsob uvedení věci do původního stavu. Nájemce má právo na vypořádání pouze v případě, že se k tomu pronajímatel písemně zavázal. Ust. § 2220 občanského zákoníku se neuplatní.
4. Nájemce se zavazuje na vlastní náklady zabezpečit veškeré pravidelné a příslušnými předpisy nebo touto smlouvou stanovené revize a technické prohlídky věcí, které jsou ve vlastnictví nájemce a jsou uloženy v předmětu nájmu.

5. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli anebo jím zmocněným osobám za přítomnosti nájemce, resp. jím pověřeného zaměstnance, vstup do předmětu nájmu za účelem provedení opravy nebo údržby, příp. kontroly jeho stavu podle potřeby, a to po předchozím ohlášení, vyjma případu mimořádné události, která nesnese odkladu, ve smyslu čl. VIII odst. 5 této smlouvy. Ust. § 2219 odst. 2 se neuplatní.
6. Nájemce se zavazuje na svůj náklad a nebezpečí pojistit svá zařízení, věci movité apod., které se nacházejí v předmětu nájmu. Taktéž je povinen sjednat pojištění odpovědnosti za škodu způsobenou jeho zaměstnanci, pacienty, klienty či jinými osobami vstupujícími do předmětu nájmu.
7. Nájemce je povinen provádět veškerou kontrolu, údržbu, revize, technické prohlídky, servis a opravy veškerého movitého majetku v jeho vlastnictví vneseného nebo používaného v předmětu nájmu.
8. Nájemce je povinen zajistit v souladu s požadavky platné právní úpravy a touto smlouvou na vlastní náklady a odpovědnost včasné a řádné provádění kontrol, údržby, revizí, technických prohlídek, servis a opravy:
 - a) spotřebičů, elektrospotřebičů a pohyblivých přívodů (prodlužovaček) umístěných v předmětu nájmu,
 - b) BTK zdravotnických přístrojů,
 - c) slaboproudů, IT sít, EZS, DVB-T2, domácích telefonů, patientského přivolávacího systému a MAR,
 - d) antistatických podlah na sále,
 - e) vzduchotechniky a klimatizačních jednotek,
 - f) tlakové nádoby ve výměňkové stanici ve 3 NP pro dialyzační středisko,
 - g) vstupních automatických AI dveří v 3.NP,
 - h) záložního zdroje energie (dieselagregátu),
 - i) zajištění střežení oddělení dialyzačního střediska přes pult centrální ochrany,
 - j) školení BOZP a PO personálu dialyzačního střediska.
9. Nájemce je povinen zajistit v souladu s požadavky platné právní úpravy a touto smlouvou na vlastní náklady a odpovědnost včasné a řádné provádění těchto **drobných oprav**, a to bez ohledu na výši nákladů za jednotlivou opravu:
 - a) opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin a lišt,
 - b) opravy jednotlivých částí dveří a jejich součástí, výměna zámků klik a kování,
 - c) opravy rolet a žaluzií u oken zasahujících do prostor předmětu nájmu,
 - d) opravy a výměny elektrických koncových zařízení a rozvodných zařízení, zájmena vypínačů, zásuvek, jističů, domácích telefonů, zásuvek rozvodů datových sítí včetně rozvaděče Rack, signálu digitálního televizního vysílání a výměny zdrojů světla v osvětlovacích tělesech, opravy přivolávacího systému pacient - sestra, opravy řídicích jednotek a spínačů ventilace a klimatizace, opravy zabezpečovacího systému EZS,
 - e) opravy a výměny uzavíracích armatur na rozvodech vody s výjimkou hlavního uzávěru 1.PP,

- f) opravy a výměnu vodovodních výtoků, baterií, umyvadel, dřezů, umyvadel, výlevek, mís, kuchyňských linek a skříní na předmětu nájmu,
 - g) opravy výměňkové stanice v 3.NP,
 - h) opravy klimatizační a vzduchotechnické jednotky,
 - i) případně další drobné opravy, které nejsou zde výslovně uvedeny, pokud se smluvní strany shodnou, že tyto opravy má uskutečňovat nájemce. Za tím účelem se smluvní strany zavazují neprodleně jednat a shody dosáhnout nejpozději do 14 kalendářních dní tak, aby nebyl ohrožen provoz nájemce či předmět nájmu.
10. Nájemce má právo požadovat přiměřenou slevu z nájemného v těchto případech: a) nejsou-li nájemci poskytována plnění spojená s užíváním předmětu nájmu nebo jsou poskytována vadně, vyjma však případů uvedených v čl. VI odst. 2, nebo b) není-li odstraněna závada na předmětu nájmu, která zhoršuje užívání předmětu nájmu, a to s výjimkou závad bagatelních. Nájemce je povinen písemně oznámit závadu uvedenou pod písm. a) a/anebo b) pronajímateli se žádostí o vyřešení situace. Pronajímatel se zavazuje odstranit závadu neprodleně, nejpozději však do 30 dní; ve složitých případech sdělí nájemci, do kdy bude závada odstraněna, nejpozději však do 90 dní, a jakým způsobem bude situace řešena do doby úplného odstranění závady. Ust. § 2208 odst. 1 a 2, § 2210 odst. 3 a § 2212 odst. 2 a 3 občanského zákoníku se neuplatní.

X. Doba trvání smlouvy

1. Tato smlouva a nájemní vztah podle ní založený se uzavírá na dobu určitou, tj. do **31. 12. 2047**. Tato doba odpovídá zákonné době odpisování technického zhodnocení uvedeného v čl. III odst. 5 této smlouvy.
2. Smlouvu lze ukončit dohodou smluvních stran nebo výpovědí z důvodů výslovně uvedených v této smlouvě. Jinak než z důvodů výslovně stanovených ve smlouvě tuto smlouvu a nájemní vztah podle ní založený ukončit nelze. Ustanovení občanského zákoníku, která by byla s tímto v rozporu, tj. zejména ust. § 2212 odst. 2, § 2228, § 2287, § 2288, § 2308 až § 2309 a § 2311 až § 2315 občanského zákoníku se nepoužijí.

XI. Ukončení nájmu výpovědí

1. **Pronajímatel** má právo i před uplynutím ujednané doby nájmu vypovědět doručením výpovědi nájemci s tím, že nájem končí uplynutím výpovědní doby **v délce trvání tří (3) měsíců**, a to buď porušuje-li nájemce hrubě své povinnosti stanovené touto smlouvou anebo podle zákona a nezjedná nápravu takového porušení nejpozději do 60 dnů od doručení písemné výzvy pronajímatele.
2. Za hrubé porušení povinností nájemce se považuje zejména:

- a) je po dobu delší než jeden měsíc v prodlení s placením měsíčního nájemného a/anebo úhrady za energie poskytované v souvislosti s nájmem a/anebo paušální úhrady provozních nákladů, (a to s výjimkou případu, kdy smluvní strany vedou spor ohledně řádného vyúčtování výše úhrady za energie poskytované v souvislosti s nájmem a/anebo paušální úhrady provozních nákladů);
 - b) nájemce nebo osoby, které s ním užívají předmět nájmu, hrubě porušují provoz pronajímatele jako zdravotnického zařízení popř. nájemce porušuje své povinnosti takovým způsobem, že na předmětu nájmu hrozí škoda velkého rozsahu;
 - c) nájemce provede bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele a vlastníka předmětu nájmu stavební či jiné úpravy předmětu nájmu;
 - d) užívá-li předmět nájmu v rozporu s touto smlouvou.
3. Případy hrubého porušení povinností nájemce pod písm. a) až d) mohou nastat samostatně nebo ve vzájemné kombinaci.
4. **Nájemce** má právo i před uplynutím ujednané doby nájem vypovědět doručením výpovědi pronajímateli s tím, že nájem se ukončí uplynutím výpovědní doby v délce trvání **dvou (2) měsíců** v případě, že
- a) předmět nájmu není způsobilý k užívání k účelu nájmu dle čl. II této smlouvy, vyjma případu, kdy má být předmět nájmu odstraněn nebo přestavován a pronajímatel to nevěděl a ani nemohl předvídat, anebo nejsou-li nájemci poskytovány ze strany pronajímatele plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním předmětu nájmu řádně a včas, vyjma případu, kdy výpadek v poskytování služeb či energií není způsoben vinou či nedbalostí pronajímatele
- a/nebo
- b) pronajímatel porušuje své povinnosti stanovené touto smlouvou anebo podle zákona způsobem, v jehož přímém důsledku je nájemce podstatným způsobem omezen v možnosti provozu předmětu nájmu k účelu, pro nějž jej pronajal a pronajímatel nezjedná nápravu takového porušení nejpozději do 60 dnů od doručení písemné výzvy nájemce, přičemž platí, že písemné upozornění musí být zasláno zároveň Pardubickému kraji jako vlastníku předmětu nájmu, ust. § 2310 odst. 2 občanského zákoníku se neuplatní.
5. **Nájemce** má právo i před uplynutím ujednané doby nájem vypovědět doručením výpovědi pronajímateli s tím, že nájem se ukončí uplynutím výpovědní doby v délce trvání **tří (3) měsíců**, v případě, že nájemce ztratí z důvodu, jehož vzniku nemohl při vynaložení obvyklé péče zamezit, způsobilost k provozování činnosti, pro kterou si předmět nájmu najal, tj. nenaplní účel nájmu stanovený v čl. II této smlouvy.
6. **Nájemce** má právo i před uplynutím ujednané doby nájem vypovědět doručením výpovědi pronajímateli s tím, že nájem se ukončí uplynutím výpovědní doby v délce trvání **dvanacti (12) měsíců**, v případě, že provoz závodu nájemce v předmětu nájmu bude z posouzení nájemce ekonomicky či personálně neudržitelný.
6. Ve výpovědi musí být uveden důvod výpovědi, jinak je výpověď neplatná. Výpovědní doby uvedené v tomto článku počínají běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byla písemná výpověď doručena druhé smluvní straně. Doba trvání nájmu

nemá vliv na sjednané délky výpovědních dob. Výpověď daná nájemcem pronajímateli musí být zároveň zaslána vlastníku předmětu nájmu na vědomí.

7. Smluvní strany se dohodly, že při zániku nájmu není pronajímatel povinen uhradit nájemci jakoukoliv částku za provedenou rekonstrukci uvedenou v čl. III odst. 5 této smlouvy popř. za jinou změnu předmětu nájmu provedenou na základě této smlouvy, nedohodnou-li se smluvní strany písemným dodatkem k této smlouvě jinak, a to s výjimkou případu zániku nájmu v důsledku výpovědi podané ze strany nájemce z důvodu porušení povinnosti pronajímatelem dle čl. XI. odst. 4 výše, pokud bude takováto výpověď dána nájemcem dříve než uplyne 11. 5. 2026 (desetileté výročí uplynutí uzavření původní nájemní smlouvy); a v takovém případě zaplatí pronajímatel nájemci částku ve výši 2.000.000 Kč jako odstupné, a to se splatností 60 dní od ukončení této smlouvy.
8. Nejpozději v den ukončení nájmu dle této smlouvy předá nájemce pronajímateli předmět nájmu vyklizený, se všemi klíči, ve stavu, v jakém je převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení odpovídajícímu sjednanému účelu nájmu a s přihlédnutím ke změnám, které v předmětu nájmu nájemce provedl v souladu s touto smlouvou.

XII. Společná ustanovení

1. Tato smlouva obsahuje úplnou dohodu smluvních stran a nahrazuje všechny předchozí dohody nebo ujednání smluvních stran týkající se předmětu této smlouvy. Ustanovení této smlouvy mají přednost před dispozitivními ustanoveními občanského zákoníku. Práva a povinnosti smluvních stran podle této smlouvy se nebudou vykládat v rozporu s jazykovým vyjádřením jednotlivých ustanovení této smlouvy. Obchodní zvyklosti, ať už zachovávané obecně či v daném odvětví, nemají přednost před ustanovením této smlouvy nebo zákona.
2. Dohoda o mimosoudním jednání věřitele a dlužníka musí být uzavřena v písemné podobě, aby měla vliv na počátek běhu nebo stavění promlčecí lhůty v souladu s ust. § 647 občanského zákoníku.
3. Změní-li se po uzavření smlouvy okolnosti do té míry, že se plnění podle smlouvy stane pro některou ze stran obtížnější, nemění to nic na její povinnosti splnit dluh. Povinnost splnit dluh podle této smlouvy má smluvní strana až do té doby, nebude-li v rámci jednání dle ust. 1765 odst. 1 nebo na základě dohody smluvních stran sjednáno písemným dodatkem k této smlouvě jinak. Smluvní strany prohlašují, že na sebe nepřebírají nebezpečí změny okolností a z tohoto důvodu jsou ust. § 1765 odst. 1 a § 1766 občanského zákoníku pro tuto smlouvu aplikovány.
4. Tato Smlouva je výsledkem jednání smluvních stran a nelze určit, že nějaký výraz byl použit některou smluvní stranou jako první, ani jej tedy nelze vykládat k tíži některé smluvní strany a Smluvní strany výslovně vylučují aplikaci ust. § 557 občanského zákoníku.
5. Pronajímatel ani nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu druhé strany postoupit třetí osobě pohledávku nebo její část, která vznikla na základě této smlouvy nebo ji zatížit právy ve prospěch třetích osob. Pronajímatel ani nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu druhé smluvní strany převést třetí osobě svá práva a povinnosti z této smlouvy nebo její části.

6. V případě změny vlastnictví předmětu nájmu pronajímatel zajistí, aby nabyvatel byl prokazatelně informován o existenci této smlouvy a jejím obsahu, a aby na nabyvatele přešla veškerá práva a povinnosti z této smlouvy, o čemž je povinen dopředu písemně informovat nájemce. Nájemce není oprávněn převést nájem prostoru sloužícího podnikání v souvislosti s převodem podnikatelské činnosti, jíž prostor slouží, ledaže by pronajímatel a vlastník předmětu nájmu vyslovili předchozí písemný souhlas s převodem a smluvní strany zároveň sjednaly písemnou smlouvu o převodu nájmu.

XIII. Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva včetně případných dodatků nabývá platnosti okamžikem jejího podepsání poslední ze smluvních stran a účinnosti okamžikem jejího uveřejnění v registru smluv podle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), v platném znění. Smluvní strany berou na vědomí, že nebude-li smlouva nebo její dodatek zveřejněny ani devadesátý den od jejich uzavření, jsou následujícím dnem zrušeny s účinky od počátku. V takovém případě mají smluvní strany povinnost vrátit si případná vzájemná poskytnutá plnění a vypořádat se podle zásad o bezdůvodném obohacení.
2. Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel bezodkladně po uzavření smlouvy příp. jejího dodatku zajistí odeslání k řádnému uveřejnění do registru smluv vedeného Ministerstvem vnitra ČR. Od okamžiku účinnosti této smlouvy se budou práva a povinnosti smluvních stran řídit touto smlouvou.
3. Tato smlouva a vztahy z ní vyplývající se řídí právním řádem České republiky. Tato Smlouva může být měněna pouze v písemné formě obsahující podpisy obou smluvních stran na téže listině a smluvní strany výslovně vylučují, že by ke změně smlouvy mohlo dojít jiným způsobem; to platí i pro vzdání se písemné formy. Za písemnou formu nebude pro tento účel považována forma elektronických zpráv. Jakákoliv ze smluvních stran může namítnout neplatnost smlouvy nebo její změny z důvodu nedodržení formy kdykoliv, a to i když již bylo započato s plněním. Vzdání se práva smluvní stranou, dohoda smluvních stran o převzetí dluhu, přistoupení k dluhu nebo prominutí dluhu vyžaduje vždy výslovný písemný projev vůle smluvních stran. Při jednání o změně této smlouvy odpověď smluvní strany s dodatkem nebo odchylkou, i když podstatně nemění podmínky nabídky, není přijetím nabídky na uzavření této změny smlouvy a považuje se za novou nabídku.
4. V případě, že je nebo se stane některé z ustanovení této smlouvy zdánlivé, neplatné, nebo neúčinné, a lze je od ostatního obsahu smlouvy oddělit, nebude tím dotčena existence, platnost a účinnost ostatních ustanovení a smluvní strany prohlašují, že mají zájem na trvání a plnění této smlouvy i v případě takového zdánlivého, neplatného nebo neúčinného ustanovení. Smluvní strany jsou povinny poskytnout si vzájemnou součinnost pro to, aby zdánlivé, neplatné, nebo neúčinné ustanovení bylo nahrazeno takovým platným a účinným ustanovením, které v nejvyšší možné míře zachovává ekonomický účel zamýšlený zdánlivým, neplatným, nebo neúčinným ustanovením. To se nevztahuje na účinnost této smlouvy.

5. Smluvní strany uzavírají tuto smlouvu v souladu s Nařízením Evropského parlamentu a Rady (EU) 2016/679 ze dne 27. dubna 2016 o ochraně fyzických osob v souvislosti se zpracováním osobních údajů a o volném pohybu těchto údajů a o zrušení směrnice 95/46/ES (obecné nařízení o ochraně osobních údajů). Osobní údaje uvedené v této smlouvě, budou použity výhradně pro účely plnění této smlouvy nebo při plnění zákonem stanovených povinností.
6. Tato smlouva je vyhotovena v českém jazyce. Součástí této Smlouvy jsou následující přílohy:

Příloha č. 1: Výpis z obchodního rejstříku a aktuální rozhodnutí o registraci nestátního zdravotnického zařízení
Příloha č. 2: List vlastnictví, katastrální mapa a půdorys
Příloha č. 3: Výpočet provozních nákladů
Příloha č. 4: Tabulka výše daňových odpisů
Příloha č. 5: Compliance doložka skupiny Fresenius Medical Care
7. Obě smluvní strany souhlasně prohlašují, že si tuto smlouvu důkladně přečetly a s jejím obsahem souhlasí, a že smlouvu uzavřely dobrovolně a nikoliv v tísní ani za nápadně nevýhodných podmínek, vědomy si svých práv a závazků z ní vyplývajících, na důkaz čehož zdola připojují své elektronické podpisy.

III.

ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

1. Tento Dodatek č. 2, který obsahuje úplné znění nájemní smlouvy a nabývá platnosti okamžikem jeho podepsání poslední ze smluvních stran. Účinnosti dodatek nabývá dnem uveřejnění v registru smluv. Od okamžiku účinnosti se budou práva a povinnosti smluvních stran řídit tímto dodatkem.
2. Smluvní strany se dohodly, že nájemné podle nájemní smlouvy v úplném znění bude hrazeno nájemcem na účet pronajímatele poprvé za měsíc prosinec 2022, i když účinnost Dodatku č. 2 bude dřívější.
3. Smluvní strany berou na vědomí, že nebude-li dodatek zveřejněn ani devadesátý den od jeho uzavření, je následujícím dnem zrušen od počátku s účinky případného bezdůvodného obohacení. Smluvní strany se dohodly, že Pardubický kraj bezodkladně po uzavření tohoto dodatku odešle dodatek k řádnému uveřejnění do registru smluv vedeném Ministerstvem vnitra ČR. O uveřejnění dodatku Pardubický kraj bezodkladně informuje smluvní strany, nebyli-li kontaktní údaj těchto smluvních stran uveden přímo do registru smluv jako kontakt pro notifikaci o uveřejnění.
4. Smluvní strany jsou seznámeny se skutečností, že Pardubický kraj jako územní samosprávný celek je povinen poskytovat informace vztahující se k jeho působnosti dle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů.

5. Smluvní strany uzavírají tuto smlouvu v souladu s Nařízením Evropského parlamentu a Rady (EU) 2016/679 ze dne 27. dubna 2016 o ochraně fyzických osob v souvislosti se zpracováním osobních údajů a o volném pohybu těchto údajů a o zrušení směrnice 95/46/ES (obecné nařízení o ochraně osobních údajů). Osobní údaje uvedené v této smlouvě, budou použity výhradně pro účely plnění této smlouvy nebo při plnění zákonem stanovených povinností. Podrobné informace o ochraně osobních údajů jsou dostupné na oficiálních stránkách Pardubického kraje www.pardubickykraj.cz/gdpr.
6. Tento Dodatek č. 2 je vyhotoven v českém jazyce a je smluvními stranami podepsán elektronicky. Smluvní strany souhlasně prohlašují, že si tento dodatek důkladně přečetly a s jeho obsahem souhlasí, a že dodatek uzavřely dobrovolně a nikoliv v tísní ani za nápadně nevýhodných podmínek, vědomy si svých práv a závazků z ní vyplývajících, na důkaz čehož zdola připojují své podpisy.

Doložka dle § 23 zákona č. 129/2000 Sb., o krajích
schváleno Radou Pk dne 21. 11. 2022
usnesením č. R/1363/22

V Pardubicích dne

Ve Vysokém Mýtě dne

Michal Kortyš



Digitální podpis:
29.11.2022 12:38

Pardubický kraj
původní pronajímatel

JUDr. Martin Netolický, Ph.D., hejtman kraje

**Ing. Josef
Pejchl**

Digitálně podepsal
Ing. Josef Pejchl
Datum: 2022.11.24
14:48:02 +01'00'

Vysokomýtská nemocnice
pronajímatel

Ing. Josef Pejchl, ředitel příspěvkové organizace

V Praze dne

Fresenius Medical Care - DS, s.r.o.
nájemce
Ing. David Prokeš, jednatel

dana
chaloupkova

Digitálně podepsal
dana chaloupkova
Datum: 2022.11.24
17:10:55 +01'00'

**Ing. David
Prokeš**

Digitálně podepsal
Ing. David Prokeš
Datum: 2022.11.28
11:40:40 +01'00'