Smlouva o PODNIKATELSKÉM nájmu nebytového prostoru

podle ustanovení § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném znění,
uzavřená níže uvedenými smluvními stranami:

***Na straně jedné:***

**Nemocnice Třinec, příspěvková organizace**

se sídlem Kaštanová 268, Dolní Líštná, 739 61 Třinec

IČ: 005 34 242

DIČ: CZ00534242

zapsána v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Ostravě, oddíl Pr, vložka č. 908

bankovní spojení: Komerční banka, a.s.

číslo účtu: 29034781/0100

zastoupen: Ing. Jiří Veverka, ředitel

(dále též jen jako **„pronajímatel“**)

***a na straně druhé:***

**MUDr. Martin Brzuchanski**

se sídlem 3.května 1256/17

místo podnikání Kaštanová 268, Dolní Líštná, 739 61 Třinec

IČ: 70912041

DIČ:

(dále též jen jako **„nájemce“**)

1. Vymezení předmětu a účelu nájmu
	1. Moravskoslezský kraj, IČ: 708 90 692, se sídlem 28. října 2771/117, Moravská Ostrava, 702 00 Ostrava, je výhradním vlastníkem nemovité věci zapsané v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Třinec na LV č. 2647 pro okres Frýdek-Místek, obec Třinec a k.ú. Dolní Líštná, a to pozemku parc.č. 563/6, druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je na něm umístěná stavba – budova č.p. 268 pro část obce Dolní Líštná, způsob využití stavba občanského vybavení (tato stavba dále též jen **„Budova“**). Pronajímateli pak svědčí právo hospodaření ke shora uvedenému majetku (tj. i k Budově), svěřenému pronajímateli Moravskoslezským krajem jako zřizovatelem pronajímatele, který je tak oprávněn k uzavření této smlouvy a k plnění práv a povinností z této vyplývajících.
	2. Nájemce je registrovaným poskytovatelem zdravotních služeb v oboru plastické chirurgie.

Pronajímatel přenechává touto smlouvou (dále jen **„Smlouva“**) nájemci k úplatnému dočasnému užívání a nájemce od pronajímatele přebírá k úplatnému dočasnému užívání nebytový prostor nacházející se ve shora uvedené Budově, a to nebytový prostor o následující specifikaci: Příslušné prostory operačního sálu č. 6, plocha 31,4 m2 a operační sál č. 7, plcha 34,9 m2(takto specifikovaný prostor dále v této Smlouvě jen **„Předmět nájmu“**):

* 1. Účelem nájmu je podnikání nájemce v Předmětu nájmu dle odst. 1.2, a to konkrétně provádění operačních výkonů plastické chirurgie v Předmětu nájmu nájemcem.
	2. Pronajímatel prohlašuje, že Předmět nájmu je ve stavu způsobilém k užívání a bez závad. Nájemce prohlašuje, že si Předmět nájmu prohlédl, že tento je ve stavu způsobilém k užívání dle této Smlouvy a že Předmět nájmu je vhodný pro sjednaný účel nájmu a že Předmět nájmu v tomto stavu převezme do užívání dle této Smlouvy.
1. Rozsah užívání Předmětu nájmu
	1. Smluvní strany se dohodly, že s ohledem na povahu Předmětu nájmu, jakož i povahu a činnost pronajímatele jakožto poskytovatele zdravotních služeb, bude rozsah užívání Předmětu nájmu odvislý výhradně od provozních možností pronajímatele, a tak na předchozí dohodě pronajímatele a nájemce.
	2. Smluvní strany tak ujednaly, že nájemce je oprávněn užívat Předmět nájmu a tento mu tak bude pronajímatelem předán k užívání, toliko po předchozí dohodě pronajímatele s nájemcem. Nájemce se pak zavazuje oznámit pronajímateli minimálně 7 dní předem svůj záměr užívat Předmět nájmu, s uvedením konkrétního termínu či termínů (dne a časového rozsahu) zamýšleného využití Předmětu nájmu. Pronajímatel se pak zavazuje do 2 dnů od vznesení takového požadavku sdělit nájemci, v jakém rozsahu požadovaných termínů je nájemce oprávněn Předmět nájmu využít (dále jen „termín nájmu“).
	3. Nájemce je povinen v ujednaný termín nájmu Předmět nájmu od pronajímatele převzít a po jeho skončení pronajímateli předat. Každé předání, převzetí, jakož i vrácení Předmětu nájmu dle shora uvedeného pak bude zaznamenáno v příslušné evidenci pronajímatele, když nájemce se zavazuje každé takové předání, převzetí, jakož i vrácení Předmětu nájmu pronajímateli do této evidence písemně potvrdit, s uvedením popisu v termínu nájmu provedených operačních zákroků.
	4. Smluvní strany rovněž ujednaly, že nájemce není povinen Předmět nájmu dle této Smlouvy užívat (nedojde-li mezi stranami k ujednání termínu nájmu), a tak smluvní strany nesjednávají žádný minimální ani maximální časový rozsah užívání Předmětu nájmu, tj. požadavků nájemce na užívání Předmětu nájmu dle odst. 2 tohoto článku.
	5. Smluvní strany však zároveň ujednaly, že s ohledem na povahu činnosti pronajímatele je pronajímatel, v případě odůvodněné a nezbytné potřeby využití Předmětu nájmu, oprávněn kdykoli až do počátku termínu nájmu oznámit nájemci zrušení termínu nájmu, a to bez nároku na jakoukoli kompenzaci či náhradu vůči pronajímateli, s čímž nájemce výslovně souhlasí.
2. Nájemné
	1. Výše nájemného za užívání Předmětu nájmu byla mezi smluvními stranami sjednána jako cena smluvní. Výše nájemného, jakož i podmínky úhrady nájemného jsou pak předmětem samostatné Smlouvy o spolupráci, uzavřené mezi pronajímatelem a nájemcem současně s touto Smlouvou a upravující podrobnosti spolupráce smluvních stran při poskytování zdravotnických služeb nájemcem v souvislosti s užíváním Předmětu nájmu dle této Smlouvy.
	2. Ve sjednaném nájemném jsou pak zahrnuty dodávky veškerých energií a médií nezbytných pro užívání Předmětu nájmu v souladu s jeho sjednaným účelem využití dle odst. 1.4 této Smlouvy.
	3. Pronajímatel však nenese odpovědnost za nedodání či méně kvalitní dodání jakýchkoli energií či médií v případě, že je sám nezavinil, přičemž nedodání či méně kvalitní dodání těchto energií či médií neopravňuje nájemce k jakékoliv slevě na nájemném ani k jiné kompenzaci.
3. Další práva a povinnosti smluvních stran
	1. Nájemce je povinen užívat Předmět nájmu řádně v souladu s všeobecně závaznými právními předpisy (zejména podle účelu určení Předmětu nájmu) a v souladu s touto Smlouvou, zejména pak toliko ke sjednanému účelu jeho užívání.
	2. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele Předmět nájmu či jeho část dát do podnájmu či jinak poskytnout k užívání třetím osobám, ať už úplatně či bezúplatně, a bez ohledu na právní titul takového užívání.
	3. Nájemce bere na vědomí, že pronajímatel musí mít zajištěn nepřetržitý přístup k Předmětu nájmu, a tak nájemce není oprávněn Předmět nájmu pronajímateli jakkoli znepřístupňovat. Pronajímatel se však zavazuje v termínu nájmu umožnit nájemci nerušené užívání Předmětu nájmu.
	4. Smluvní strany se zavazují nevystavit majetek druhé strany do nebezpečí poškození, zneužití, odcizení nebo zničení.
	5. Hrozí-li nebezpečí z prodlení, je nájemce povinen učinit nezbytná opatření k odvrácení vzniku škody nebo k jejímu snížení na nejnižší možnou míru i bez předchozího projednání s pronajímatelem. Nájemce o tom bude pronajímatele bezprostředně poté informovat.
	6. Nájemce je plně odpovědný za majetek v jeho vlastnictví či držení, který umístil do Předmětu nájmu, popř. jeho pracovníci či další osoby vystupující do Budovy a Předmětu nájmu v souvislosti s činností nájemce dle této Smlouvy, jakož i za jeho údržbu a ostrahu. Případné pojištění tohoto majetku je plně záležitostí nájemce. Jakékoliv vybavení, technická zařízení a přístroje vnesené a používané nájemcem v Předmětu nájmu, jakož i činnosti prováděné v Předmětu nájmu, musí být v souladu s právním řádem České republiky a českými normami s tím, že podléhají-li schválení příslušných státních orgánů, je třeba, aby byly příslušnými státními orgány schváleny a toto pronajímateli rovněž předem doloženo. Instalovat jakákoli zařízení do Předmětu nájmu je nájemce oprávněn toliko po předchozím písemném souhlasu pronajímatele a po doložení jejich příslušných schválení dle předchozí věty. Nájemce je povinen zajistit, aby manipulace a používání vybavení a přístrojů v Předmětu nájmu byly prováděny dle pokynů pro takové vybavení a přístroje a pouze osobami k takové manipulaci oprávněnými a příslušně kvalifikovanými, a v souladu s příslušnými normami. Nájemce je zároveň povinen provádět na svůj náklad řádně a včas zákonem či příslušnou dokumentací předepsané revize a kontroly zařízení a vybavení, které do Předmětu nájmu vnesl a při své činnosti použil. Nájemce není oprávněn provádět jakékoli zásahy do vybavení pronajímatele umístěného v Předmětu nájmu. Odpovědnost za dodržování povinností dle tohoto odstavce nese výlučně nájemce, a to v plném rozsahu i za osoby, které při své činnosti v Předmětu nájmu použil.
	7. Nájemce odpovídá v plném rozsahu za bezpečnost a ochranu zdraví při práci svých pracovníků, jakož i za bezpečnost o ochranu zdraví všech osob zdržujících se v Předmětu nájmu v souvislosti s činností nájemce dle této Smlouvy.
	8. Pokud některý z pracovníků, návštěvníků či pacientů nájemce, pohybujících se v Předmětu nájmu či v Budově, způsobí škodu na majetku pronajímatele či jiných osob, která nebude bez zbytečného odkladu uhrazena touto osobou, zavazuje se nájemce, že takovou škodu uhradí za tuto třetí osobu.
	9. Nájemce prohlašuje, že má uzavřeno platné pojištění odpovědnosti za újmu způsobenou třetím osobám jeho podnikatelskou činností v Předmětu nájmu dle této Smlouvy, včetně možných škod pracovníků nájemce, jakož i dalších osob vstupujících do Budovy či Předmětu nájmu v souvislostí s touto činností nájemce, a včetně škod na zdraví či životním prostředí, s limitem pojistného plnění min. **3.000.000,- Kč**. Nájemce je povinen kdykoli k výzvě pronajímatele existenci a trvání tohoto pojištění prokázat. Nájemce je povinen mít a po celou dobu trvání této Smlouvy udržovat v platnosti pojištění dle shora uvedeného. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele vinkulovat pojistné plnění z tohoto pojištění ve prospěch třetí osoby.
	10. Smluvní strany se zavazují vzájemně se informovat o všech změnách týkajících se údajů zapsaných v obchodním rejstříku či jiné evidenci související s jejich podnikatelskou činností, a dalších okolností, majících vliv na plnění této Smlouvy.
	11. Nájemce není oprávněn jakkoli změnit sjednaný předmět podnikání či činností v Předmětu nájmu, a tak sjednaný účel užívání Předmětu nájmu. Smluvní strany se tímto dohodly na vyloučení úpravy dle § 2304 občanského zákoníku, které se tedy pro smluvní vztah dle této Smlouvy neuplatní.
	12. Nájemce je povinen dodržovat platné hygienické, bezpečnostní a protipožární předpisy, předpisy pro řádný chod technologických, technických a provozních zařízení v Předmětu nájmu a v Budově, provozní řády pracovišť a operačních sálů, jakož i pokyny pronajímatele k zajištění bezpečnosti. Nájemce prohlašuje, že byl pronajímatelem seznámen s veškerými technickými parametry Předmětu nájmu a jeho vybavení, jakož i dalšími informacemi a skutečnostmi nezbytnými pro dodržení povinností nájemce dle tohoto odstavce. Nájemce zejména odpovídá za dodržování dalších obecně závazných právních předpisů, za plnění předpisů k ochraně životního prostředí a k ochraně veřejného zdraví, jakož i za dodržování platných právních předpisů a postupů na úseku poskytování zdravotnických služeb, a odpovídá za to, že veškeré jeho postupy, činnosti a metody budou plně lege artis.
	13. Smluvní strany ujednávají, že nájemce je oprávněn vůči pohledávkám pronajímatele jednostranně započíst pouze ty své pohledávky, které mu byly přiznány pravomocným soudním či správním rozhodnutím.
	14. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele:
		1. převést nájem v souvislosti s převodem podnikatelské činnosti, jíž prostor slouží, ve smyslu § 2307 občanského zákoníku;
		2. postoupit jakoukoli pohledávku z této Smlouvy, resp. její část, na třetí osobu;
		3. postoupit tuto Smlouvu, resp. její část, na třetí osobu.
4. Úpravy, opravy a údržba
	1. Není-li v této Smlouvě výslovně stanoveno jinak, případné stavební úpravy, rekonstrukce, modernizace či stavební adaptace (dále také jen **„Stavební úpravy“**) Předmětu nájmu může nájemce provádět jen na základě předchozí písemné dohody s pronajímatelem. Jakékoli Stavební úpravy nebo jiné změny provedené na Předmětu nájmu bez souhlasu pronajímatele nezakládají nájemci právo na úhradu nákladů s nimi spojených, a to po dobu trvání této Smlouvy ani po jejím skončení; pronajímatel je kdykoliv oprávněn požadovat, aby nájemce odstranil Stavební úpravy nebo jiné změny provedené na Předmětu nájmu bez dohody s pronajímatelem a uvedl Předmět nájmu na vlastní náklady do původního stavu; nájemce je povinen tak bezodkladně učinit.
	2. Nájemce se zavazuje udržovat čistotu a pořádek v Předmětu nájmu a po uplynutí termínu nájmu předat pronajímateli Předmět nájmu ve stavu, v jakém jej převzal.
	3. Pronajímatel na svůj náklad udržuje Předmět nájmu ve stavu způsobilém ke sjednanému účelu jeho užívání, vyjma poškození, za která odpovídá nájemce. Potřebu provedení oprav, které na svůj náklad provádí pronajímatel, oznámí nájemce pronajímateli bez zbytečného odkladu, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti pronajímateli vznikla.
	4. Nájemce je povinen ihned informovat pronajímatele o závadách a poškozeních v Předmětu nájmu a ve společných prostorách Budovy, které nájemce způsobil sám, nebo je způsobili jeho pracovníci, návštěvníci, pacienti nebo jiné osoby vstupující do Budovy či Předmětu nájmu v souvislostí s činností nájemce dle této Smlouvy; za veškeré tyto závady či poškození nese plnou odpovědnost nájemce. Nájemce je povinen uhradit pronajímateli veškeré náklady na odstranění těchto závad či poškození.
5. Trvání Smlouvy
	1. Smluvní strany se dohodly, že tato Smlouva se sjednává na dobu **určitou do 31.12.2023**, a to počínaje dnem její účinnosti.
	2. Ohledně ukončení trvání této Smlouvy platí:
		1. Smlouva může být kdykoli ukončena dohodou zúčastněných stran.
		2. Pronajímatel může tuto Smlouvu vypovědět bez výpovědní lhůty v případě, že nájemce poruší kteroukoli svou povinnost dle odst. 4.1, 4.2, 4.6, 4.9, 4.12 či 5.1 této Smlouvy, dále v případě, že se nájemce dostal do prodlení delšího než 30 dnů s jakýmkoli peněžitým plněním podle této Smlouvy, nebo v případě, že bylo rozhodnuto o úpadku nájemce podle zákona č. 182/2006 Sb., insolvenčního zákona, ve znění pozdějších předpisů, či v případě, že nájemce ztratí způsobilost k činnosti, za jejímž účelem je tato Smlouva uzavírána.
		3. Pronajímatel i nájemce mohou vypovědět tuto Smlouvu i bez udání důvodu s výpovědní lhůtou 1 měsíce, jejíž běh počíná prvním dnem kalendářního měsíce bezprostředně následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně a končí uplynutím posledního dne tohoto kalendářního měsíce.
	3. Smluvní strany se dohodly, že nájemce nemá právo na náhradu za převzetí zákaznické základny ve smyslu § 2315 občanského zákoníku, a tohoto práva se tak vysloveně vzdává.
	4. Smluvní strany dále vylučují aplikaci ustanovení § 2230 občanského zákoníku.
6. Závěrečná ustanovení
	1. Tato Smlouva je projevem svobodné a pravé vůle všech účastníků, přičemž účastníci tímto prohlašují, že se s obsahem této Smlouvy seznámili, souhlasí s ním a uvádějí, že obsah této Smlouvy je totožný s jejich vůlí, která je prosta jakéhokoliv nátlaku a omylu. Toto prohlášení stvrzují svými vlastnoručními podpisy. Smluvní strany zároveň shodně konstatují, že základní podmínky této Smlouvy jsou výsledkem jednání stran a každá z nich tak měla možnost ovlivnit jejich obsah.
	2. Tato Smlouva, jakož i práva a povinnosti v této výslovně neupravená, se řídí právním řádem České republiky, zejména ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném znění.
	3. Tuto Smlouvu je možno měnit pouze písemnými, číslovanými dodatky, podepsanými všemi stranami s tím, že za písemnou formu není pro tento účel považována výměna e-mailových nebo jiných elektronických zpráv. Strany výslovně vylučují provádět jakékoli změny této Smlouvy ve formě jiné než dle věty první tohoto odstavce (případně ve formě přísnější od této).
	4. Obě smluvní strany sjednávají, že pokud v důsledku změny či odlišného výkladu právních předpisů anebo judikatury soudů anebo jiné skutečnosti bude u některého ustanovení Smlouvy shledán důvod jeho nezákonnosti, neplatnosti nebo nevynutitelnosti, Smlouva jako celek bude nadále platit a bude vykládána, jakoby nezákonná, neplatná či nevynutitelná ustanovení neexistovala. Smluvní strany se pak zavazují tato ustanovení nahradit novými, která budou odpovídat aktuálnímu výkladu právních předpisů, aby smyslu a účelu Smlouvy bylo dosaženo.
	5. Tato Smlouva vzniká a nabývá účinnosti dnem jejího uzavření.
	6. Tato Smlouva je vyhotovena ve dvou vyhotoveních, každá ze smluvních stran obdrží po jednom z nich.

V Třinci dne

 **Nemocnice Třinec, příspěvková organizace nájemce**

Ing. Jiří Veverka, ředitel