



zusoes8c12559b

AGEL Hornická poliklinika s.r.o.

se sídlem: Sokolská třída 2587/81 Moravská Ostrava, 702 00 Ostrava

IČO: 47668580

DIČ: CZ699000899

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě oddíl C, vložka 4812

za níž jednájí Bc. Josef Grochol, MBA, jednatel a Ing. Miloslav Vyhnánek, MBA, jednatel

ID datové schránky: 3w5apsx

Bankovní spojení: Raiffeisenbank, a.s., č. ú. 5005208014/5500

dále „**Pronajímatel**“ na straně jedné

a

Zdravotní ústav se sídlem v Ostravě

se sídlem: Partyzánské nám. 2633/7, 702 00 Ostrava

IČO : 71009396

DIČ: CZ71009396

státní příspěvková organizace nezapsaná ve veřejném rejstříku, zastoupena

Ing. Eduardem Ježem, ředitelem.

ID datové schránky: pubj948

Bankovní spojení: Česká národní banka č. ú. 3235761/0710

dále „**Nájemce**“ na straně druhé

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku v souladu s ustanovením § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále „**OZ**“) tuto

smlouvu o nájmu prostor sloužících k podnikání
(dále „**Smlouva**“)

Článek 1.

Výchozí ustanovení

- 1.1. Pronajímatel je vlastníkem budovy č.p. 2587 na pozemku parc. č. 1070/7 v katastrálním území Moravská Ostrava, obec Ostrava, část obce Moravská Ostrava, zapsané v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Moravskoslezský kraj, katastrálním pracovištěm Ostrava, na LV č. 13813 (dále „**Budova**“).
- 1.2. Pronajímatel je oprávněn přenechat předmět nájmu specifikovaný v čl. 2 této Smlouvy do užívání Nájemci, aniž by tím bylo rušeno právo jakékoliv jiné osoby.

Článek 2.

Předmět nájmu

- 2.1. Předmětem nájmu dle této Smlouvy je níže specifikovaný prostor sloužící k podnikání, nacházející se v 1. np. budovy „B“ AGEL Hornické polikliniky na adrese Sokolská třída 2587/81, 702 00 Ostrava, místnosti č. 1.03, 1.04, 1.05, 1.06, 1.07, 1.08, 1.09, 1.32, 1.33, 1.34, 1.35, 1.36, o celkové výměře 129,78 m² a část přístupové chodby vč. soc. zařízení č. 1.02, 1.21, 1.22, 1.23, 1.37 a 1.38 o výměře 13 m² (dále „**Předmět nájmu**“). Situační plánec Předmětu nájmu tvoří Přílohu č. 1 této Smlouvy, která je nedílnou součástí této Smlouvy.
- 2.2. Spolu s předmětem nájmu je Nájemce oprávněn užívat spolu s uživateli a nájemci ostatních prostor společné prostory budovy.

- 2.3. Smluvní strany shodně konstatují, že prostor tvořící Předmět nájmu je podle svého stavebně-technického určení vhodný pro účel v této Smlouvě uvedený.

Článek 3.

Předmět Smlouvy a účel nájmu

- 3.1. Pronajímatel touto Smlouvou přenechává Nájemci za úplaty Předmět nájmu k dočasnému užívání na dobu sjednanou v této Smlouvě a za podmínek stanovených touto Smlouvou.
- 3.2. Nájemce touto Smlouvou přejímá Předmět nájmu za podmínek stanovených touto Smlouvou od Pronajímatele za úplaty k dočasnému užívání.
- 3.3. Nájemce bude Předmět nájmu užívat k provozování odborných služeb dle Zákona 373/2011 Sb. o specifických zdravotních službách a se stavebním určením Předmětu nájmu.
- 3.4. Nájemce není oprávněn užívat Předmět nájmu k jakýmkoliv jiným účelům než vymezeným v ustanovení odstavce 3.3. této Smlouvy. Ke změně účelu může dojít pouze na základě předchozího písemného souhlasu Pronajímatele, a to zejména v případě změny předmětu podnikání Nájemce. Smluvní strany se tímto dohodly na vyloučení úpravy dle § 2304 OZ.

Článek 4.

Doba, na kterou se nájem uzavírá

- 4.1. Nájem dle této Smlouvy se sjednává na dobu neurčitou.
- 4.2. Nájem se sjednává ode dne 1. 4. 2023.

Článek 5.

Převzetí Předmětu nájmu

- 5.1. Nájemce tímto konstatuje, že si Předmět nájmu prohlédl a že je mu stav Předmětu nájmu znám a s tímto bez výhrad souhlasí, přičemž jej v tomto stavu převezme do užívání dle této Smlouvy. Pronajímatel prohlašuje, že Předmět nájmu je ve stavu způsobilém k užívání dle této Smlouvy a že je dle svého stavebního určení vhodný pro sjednaný účel nájmu.
- 5.2. Pronajímatel se zavazuje předat Nájemci Předmět nájmu a Nájemce se zavazuje převzít od Pronajímatele Předmět nájmu do užívání dnem, kdy tato Smlouva nabyde účinnosti dle článku 4. odst. 4.2.
- 5.3. Při předání a převzetí Předmětu nájmu bude smluvními stranami sepsán předávací protokol, v němž bude popsán skutečný stav Předmětu nájmu v den převzetí, uveden počet předaných klíčů, případně možného vybavení v Předmětu nájmu. Každá smluvní strana obdrží jedno vyhotovení tohoto protokolu. Předávací protokol tvoří jako Příloha č. 2, nedílnou součást této Smlouvy.
- 5.4. V případě, že Pronajímatel bude připraven Předmět nájmu Nájemci předat, nicméně k předání a převzetí z důvodů na straně Nájemce nedojde, má se za to, že Předmět nájmu byl Pronajímatelem předán Nájemci v termínu dle odst. 5.2. Smlouvy a veškeré platební povinnosti Nájemce dle této Smlouvy tak vzniknou nezávisle na skutečném předání a převzetí Předmětu nájmu.
- 5.5. Nájemce se zavazuje předat zpět Pronajímateli a Pronajímatel se zavazuje převzít od Nájemce Předmět nájmu nejpozději v den, kdy skončí nájem dle této Smlouvy, a to za podmínek blíže uvedených v odst. 9.12. této Smlouvy.

Článek 6.

Nájemné

- 6.1. Pronajímatel touto Smlouvou přenechává Nájemci Předmět nájmu do užívání za nájemné. Ujednání o způsobu úhrady a výše nájemného je obsaženo v Příloze č. 3 – Cenové ujednání, která je nedílnou součástí této Smlouvy.
- 6.2. Nájemné nezahrnuje úhrady za služby spojené s užíváním Předmětu nájmu. Úhrady služeb jsou uvedené v článku 7. této Smlouvy.

Článek 7.

Úhrada služeb

- 7.1. Nájemce je povinen vedle nájemného platit Pronajímateli úhrady za služby spojené s užíváním Předmětu nájmu, kterými jsou zejména:
 - 7.1.1. tzv. provozní náklady, které zahrnují zejména veškeré náklady a výdaje na opravy, úpravy, změny a údržbu, odvoz komunálního odpadu, provoz a správu Budovy včetně přístupové cesty k Budově, nákladů na vyhotovení smluv o údržbě a službách pro Budovu, přístupovou cestu a zařízení Pronajímatele umístěná v Budově, náklady vztahující se k bezpečnostním a poplachovým systémům, údržbě výtahů a údržbářským službám v Budově, náklady na úklid předmětu nájmu, společných prostor (i přístupových ploch) vč. výdajů na spotřební materiál a čisticí prostředky vynakládané v souvislosti s provozem, údržbou a úklidem těchto prostor, náklady na administrativu správy Budovy včetně nákladů na pojištění Budovy.
 - 7.1.2. dodávky médií, tj. tepla a teplé vody, elektrické energie, vodného a stočného.

(dále jen „Služby“)

- 7.2. Ujednání o způsobu úhrady a výše Služeb dle odst. 7.1. tohoto článku je obsaženo v Příloze č. 3 Cenové ujednání.
- 7.3. Pronajímatel nenese odpovědnost za nedodání či méně kvalitní dodání Služeb uvedených v subodst. 7.1.2. této Smlouvy v případě, že je sám nezavinil, přičemž nedodání či méně kvalitní dodání těchto Služeb neopravňuje Nájemce k jakémukoli slevě na Nájemném ani nezakládá právo Nájemce odstoupit od této Smlouvy nebo tuto Smlouvu vypovědět.

Článek 8.

Práva a povinnosti Pronajímatele

- 8.1. Pronajímatel je povinen předat Nájemci Předmět nájmu ve stavu způsobilém ke smluvenému užívání a umožnit Nájemci jeho nerušené užívání za podmínek stanovených touto Smlouvou.
- 8.2. Pronajímatel neodpovídá za škody, ztráty a poškození vzniklé osobám, které se nacházejí v Předmětu nájmu, jakož i za movité věci ve vlastnictví Nájemce a osob na straně Nájemce, ledaže je sám způsobil. Pronajímatel dále neodpovídá za škody, ztráty a poškození způsobené Nájemci v rámci Předmětu nájmu působením vyšší moci.
- 8.3. Pronajímatel, jeho zaměstnanci, případně další osoby pověřené Pronajímatelem jsou oprávněny vstupovat v doprovodu Nájemce nebo osoby jím pověřené do Předmětu nájmu v běžných provozních hodinách Nájemce nebo i v jiném čase na základě předchozí dohody zejména za účelem kontroly plnění povinností Nájemce založených touto Smlouvou, za účelem provedení údržby a oprav, které má provést Pronajímatel, a za účelem kontroly technického stavu všech zařízení, rozvodů a přístrojů nacházejících se v Předmětu nájmu. V případě, že Nájemce podstatně poruší tuto Smlouvu nebo v případě hrozícího nebezpečí poškození Předmětu nájmu,

náhle vzniklého havarijního stavu či jiné podobné skutečnosti, jsou Pronajímatel, jeho zaměstnanci, případně další osoby pověřené Pronajímatelem oprávněny vstoupit do Předmětu nájmu v kterémkoliv dni a čase. V této souvislosti bere Nájemce na vědomí, že Pronajímatel bude mít v držení náhradní klíče k Předmětu nájmu a Nájemce není oprávněn provést bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele výměnu zámků v Předmětu nájmu.

- 8.4. Pronajímatel může provádět úpravy a stavební změny v Předmětu nájmu, které jsou nezbytné k řádné údržbě nebo provozu Budovy, i bez souhlasu Nájemce, čímž smluvní strany vylučují aplikaci ustanovení § 2209 OZ.

Článek 9.

Práva a povinnosti Nájemce

- 9.1. Nájemce je povinen užívat Předmět nájmu řádně v souladu s touto Smlouvou a veškerými právními a bezpečnostními předpisy.
- 9.2. Nájemce je povinen platit řádně a včas po dobu trvání nájmu dohodnuté nájemné a úhrady za Služby.
- 9.3. Nájemce je povinen umožnit Pronajímateli, jeho zaměstnancům, případně dalším osobám pověřeným Pronajímatelem vstup do Předmětu nájmu za podmínek a k účelům uvedeným v článku 8. odst. 8.3 této Smlouvy.
- 9.4. Nájemce není oprávněn zříditi třetí osobě k Předmětu nájmu užívací právo, ani jakékoli jiné právo, bez předchozího výslovného písemného souhlasu Pronajímatele. Nájemce není oprávněn postoupit jakoukoli pohledávku z této Smlouvy, resp. její část, na třetí osobu. Nájemce není oprávněn postoupit tuto Smlouvu, resp. její část, na třetí osobu.
- 9.5. Nájemce je povinen dodržovat obecně závazné právní předpisy, zejména bezpečnostní, protipožární a hygienické, předpisy pro řádný chod technologických, technických a provozních zařízení v Předmětu nájmu, kodex požárních a elektrotechnických norem a v rámci toho kontrolovat jejich dodržování svými zaměstnanci. Nájemce prohlašuje, že byl Pronajímatelem seznámen s veškerými technickými parametry Předmětu nájmu, jakož i dalšími informacemi a skutečnostmi nezbytnými pro dodržení povinností Nájemce dle tohoto odstavce Smlouvy. Požární poplachová směrnice, požární evakuační plán a situační plán evakuace tvoří přílohy č. 4, 5 a 6 a jsou nedílnou součástí této Smlouvy, pravidla a zásady pro interní pokyny bezpečnosti a ochrany zdraví při práci jsou Nájemci zaslány elektronicky na e-mailovou adresu uvedenou v čl. 13. odst. 13.8. této Smlouvy.
- 9.6. Nájemce je povinen po dobu trvání nájmu udržovat Předmět nájmu na své náklady v řádném a funkčním stavu, tzn. zajistit na své náklady po dobu trvání nájmu obvyklé udržování Předmětu nájmu. Stavební úpravy nebo jiné podstatné změny smí Nájemce provádět jen na základě předchozího písemného souhlasu Pronajímatele a na vlastní náklady, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak.
- 9.7. Za obvyklé udržování se považuje zejména údržba spojená s každodenním užíváním Předmětu nájmu, bez které jej nelze užívat k účelu sjednanému v této Smlouvě, včetně výměny elektrických žárovek, zářivkových lamp a další světelné instalace umístěné v Předmětu nájmu, malování nebo natírání vnitřních povrchů v příslušných intervalech v Předmětu nájmu. Za obvyklé udržování se rovněž považuje oprava Předmětu nájmu nebo jeho části, do výše 10 % celkové měsíční částky placené nájemcem dle Cenového ujednání (Příloha č. 3) na jeden případ u každé jednotlivě zjištěné vady. Opravu technologií a vybavení spjatých s Budovou hradí vždy Pronajímatel.
- 9.8. Nájemce je povinen provádět řádně a včas zákonem předepsané revize a kontroly vybavení, technických zařízení a přístrojů používaných nebo nainstalovaných Nájemcem v Předmětu nájmu. Náklady s tím spojené nese Nájemce. Pronajímatel, jeho zaměstnanci, případně další osoby pověřené Pronajímatelem jsou oprávněny kontrolovat zprávy o provedení zákonem

předepsaných revizí a kontrol používaných nebo nainstalovaných technických zařízení a přístrojů v předmětu nájmu. V případě, že Nájemce nepředloží zprávy o provedených revizích nebo kontrol technických zařízení, je Pronajímatel oprávněn tak učinit sám, a to na náklady Nájemce. Revize a kontroly vybavení na technických zařízeních spjatých s Budovou včetně prostředků požární ochrany zajišťuje a provádí na své náklady Pronajímatel.

- 9.9. Nájemce se zavazuje nevyvěšovat na Budovu či venkovní stranu Předmětu nájmu jakákoliv oznámení, značky, vývěsky, firemní označení apod. bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele; Pronajímatel nebude udělení souhlasu bezdůvodně odpírat. Nájemce je povinen umístit své firemní označení uvnitř Budovy v souladu a v rámci jednotného informačního systému zavedeného v Budově.
- 9.10. Nájemce je povinen informovat okamžitě Pronajímatele o závadách a poškozeních v Předmětu nájmu a ve společných prostorách Budovy, které Nájemce způsobil sám, nebo je způsobili jeho zaměstnanci, návštěvníci nebo jiné osoby na straně Nájemce. Nájemce je povinen umožnit Pronajímateli či jím pověřené osobě tyto závady odstranit a je povinen uhradit Pronajímateli náklady spojené s odstraněním těchto závad a poškození. Nájemce je dále povinen informovat okamžitě Pronajímatele o závadách a poškozeních v Předmětu nájmu vzniklých provozem Budovy a o všech nehodách, požárech, haváriích apod. Nájemce je povinen umožnit Pronajímateli či jím pověřené osobě tyto závady odstranit.
- 9.11. Nájemce je povinen neprodleně písemně oznámit Pronajímateli potřebu oprav, které má Pronajímatel provést na svůj náklad, a umožnit Pronajímateli provedení těchto i jiných oprav, jinak Nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti Pronajímateli vznikla.
- 9.12. Nájemce je povinen ke dni skončení nájmu dle této Smlouvy Předmět nájmu vyklidit a vrátit jej včetně všech klíčů, případně možného vybavení v Předmětu nájmu Pronajímateli ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. O předání a převzetí Předmětu nájmu bude sepsán předávací protokol, v němž bude zejména popsán stav Předmětu nájmu, počet předaných klíčů, případně možného vybavení v Předmětu nájmu. Každá smluvní strana obdrží po jednom vyhotovení tohoto protokolu, který je svým obsahem obdobný protokolu při převzetí Předmětu nájmu. V případě, že Nájemce nepředá Předmět nájmu zpět Pronajímateli dle tohoto odst. Smlouvy řádně a včas, zejména neuvede-li Nájemce Předmět nájmu do stavu, v jakém jej od Pronajímatele převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, je Pronajímatel oprávněn tak učinit sám, a to na náklady Nájemce.

Článek 10.

Pojištění Budovy

- 10.1. Pronajímatel tímto Nájemci prohlašuje, že Budova je na základě pojistné smlouvy pojištěna proti standardním rizikům způsobeným elementárními živly. Pronajímatel se Nájemci zavazuje udržovat pojištění Budovy dle předchozí věty po celou dobu smluvního vztahu v platnosti.

Článek 11.

Sankce

- 11.1. V případě prodlení Nájemce s úhradou jakékoliv platby dle této Smlouvy, je Pronajímatel oprávněn požadovat po Nájemci úrok z prodlení ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý započatý den prodlení. Pronajímatel 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.
- 11.2. Nájemce není oprávněn provést jednostranně jakýkoliv zápočet svých pohledávek vzniklých v souvislosti se Smlouvou (zejména na náhradu škody, slevy z nájemného apod.), na nájemné,

poplatek, resp. nedoplatek za Služby, náhradu škody, smluvní pokuty apod. nebo od nich odečíst částky jakéhokoliv druhu.

Článek 12.

Skončení nájmu

- 12.1. Nájem může být skončen dohodou smluvních stran v písemné formě, přičemž účinky dohody nastanou k okamžiku v ní stanovenému. Nebude-li takovýto okamžik dohodou stanoven, pak tyto účinky nastanou ke dni uzavření takovéto dohody.
- 12.2. Každá ze smluvních stran má právo nájem ukončit písemnou výpovědí, a to i bez udání důvodu. Není-li dále stanoveno jinak, činí výpovědní doba tři měsíce a počíná běžet prvního dne měsíce bezprostředně následujícího po měsíci, ve kterém byla výpověď doručena druhé smluvní straně.
- 12.3. Pronajímatel je oprávněn písemně vypovědět tuto Smlouvu (nájem), a to bez výpovědní doby, v případě, že Nájemce poruší své povinnosti dle odst. 3.4., a/nebo odst. 9.4. a/nebo odst. 9.6. této Smlouvy a/nebo poruší-li Nájemce § 2307 OZ, přičemž takové porušení nenapraví, resp. od takového porušování neupustí ani ve lhůtě do 15 dnů ode dne doručení písemné výzvy Pronajímatele.
- 12.4. Smluvní strany se dohodly, že Nájemce nemá právo na náhradu za převzetí zákaznické základny ve smyslu § 2315 OZ, resp. tohoto svého práva se vzdává.

Článek 13.

Společná a závěrečná ustanovení

- 13.1. Tato Smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma stranami a účinnosti dnem zveřejnění v registru smluv.
- 13.2. Pronajímatel souhlasí a je srozuměn se skutečností, že nájemce je na základě zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů a zákona č. 340/2015 Sb., v platném znění, o registru smluv, povinen uveřejnit tuto smlouvu v registru smluv nebo o této smlouvě a právním vztahu jí založeném zpřístupnit či poskytnout všechny informace, které citované zákony nebo jiné právní předpisy z uveřejnění nebo zpřístupnění nevylučují. Zveřejnění smlouvy v registru smluv zajistí nájemce.
- 13.3. 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.
- 13.4. 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 nebo prostřednictvím datové schránky. Za doručení se pro účely této Smlouvy považuje též případ, kdy adresát odmítne osobní předání nebo doručení poštou.
- 13.5. Tato Smlouva je sepsána ve dvou stejnopisech, přičemž každá ze smluvních stran obdrží po jednom vyhotovení.
- 13.6. Tuto Smlouvu lze měnit pouze písemnými číslovanými dodatky na základě úplného a vzájemného konsensu obou smluvních stran a podepsanými oběma smluvními stranami.

- 13.7. Smluvní strany tímto vylučují úpravu přednosti obchodních zvyklostí ve smyslu ustanovení § 558 odst. 2 OZ.
- 13.8. Smluvní strany výslovně vylučují možnost přijetí jakékoliv nabídky na uzavření této Smlouvy s dodatkem nebo odchylkou ve smyslu ustanovení § 1740 odst. 3 OZ.
- 13.9. Osobami oprávněnými zastupovat Smluvní strany při jednáních o změnách této Smlouvy je:
Za pronajímatele: [REDACTED]
Za nájemce: [REDACTED]
- 13.10. Nedílnou součástí této Smlouvy jsou tyto její přílohy, které si Nájemce převzal:
Příloha č. 1 – Situační plánek předmětu nájmu
Příloha č. 2 – Předávací protokol
Příloha č. 3 – Cenové ujednání
Příloha č. 4 – Požární poplachová směrnice,
Příloha č. 5 - Požární evakuační plán
Příloha č. 6 – Situační plán evakuace
- 13.10. 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 tísní za nápadně nevýhodných podmínek.

V Ostravě dne 15. 3. 2023

V Ostravě dne 14. 3. 2023

Pronajímatele:

[REDACTED]

za AGEL Hornickou polikliniku s.r.o.

Bc. Josef Grochol, MBA

jednatel

za AGEL Hornickou polikliniku s.r.o.

Ing. Miloslav Vyhnánek, MBA

jednatel

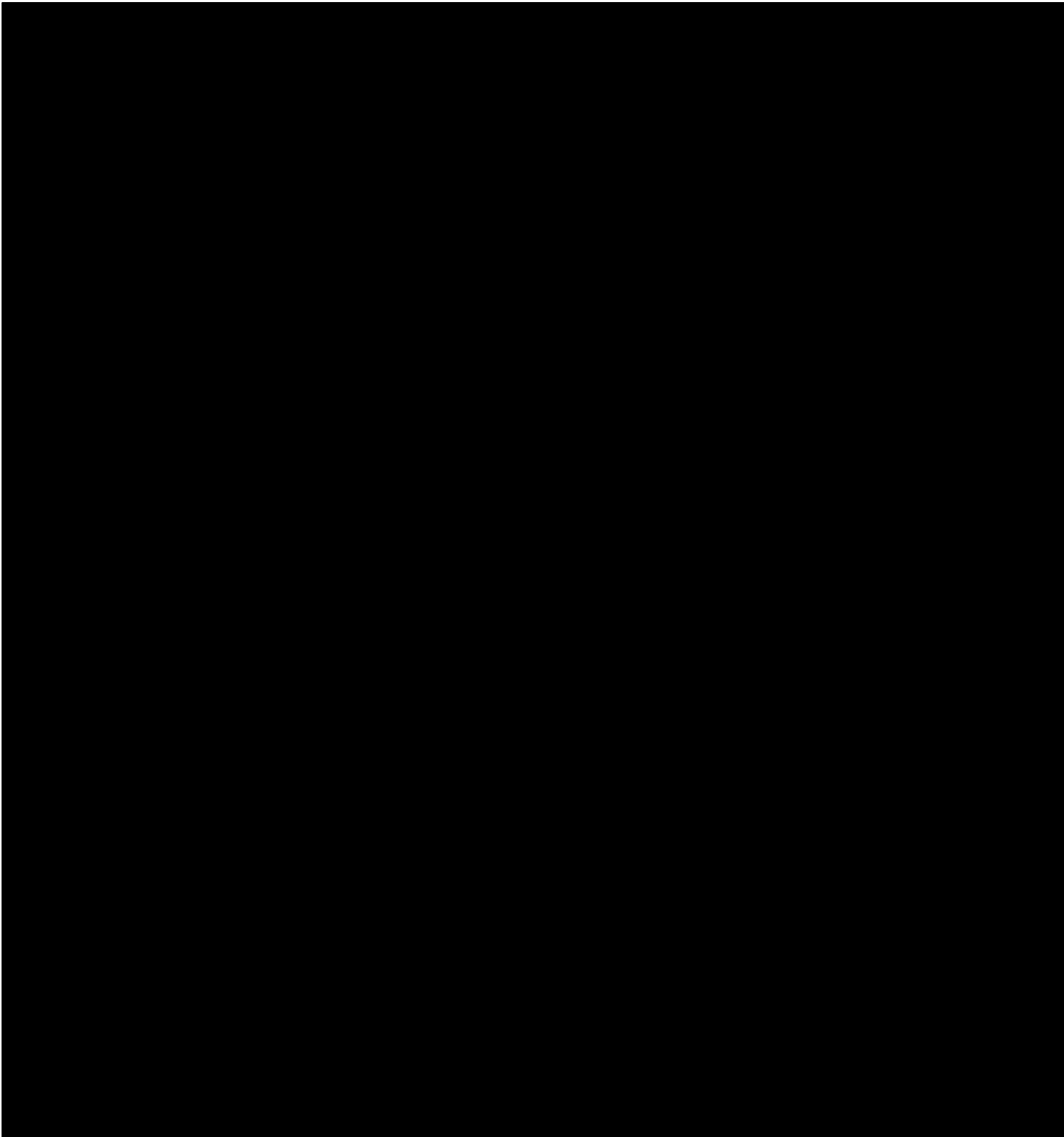
Nájemce:

za Zdravotní ústav se sídlem v Ostravě

Ing. Eduard Jézo

ředitel

Příloha č. 1 Situační plán předmětu nájmu



Protokol o předání a převzetí

AGEL Hornická poliklinika s.r.o.

se sídlem: Sokolská třída 81, 702 00 Ostrava

IČO: 47668580

DIČ: CZ699000899

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě oddíl C, vložka 4812
za níž předává prostory sloužící k podnikání [REDACTED], vedoucí správy majetku

dále „Pronajímatel“ na straně jedné

a

Zdravotní ústav se sídlem v Ostravě

se sídlem: Partyzánské nám. 2633/7, 702 00 Ostrava

IČO: 1009396

DIČ: CZ1009396

státní příspěvková organizace nezapsaná ve veřejném rejstříku, za níž přebírá prostory
sloužící k podnikání [REDACTED]

dále „Nájemce“ na straně druhé

vyhotovují dle odst. 5.3. Smlouvy o nájmu prostor sloužících k podnikání sjednané ode dne 1.4.2023,
uzavřené mezi Pronajímatelem a Nájemcem (dále „Smlouva“) tento

**protokol o předání a převzetí prostoru sloužícího k podnikání
(dále „Protokol“)**

1. Na základě Nájemní smlouvy pronajme Pronajímatel Nájemci prostor sloužící k podnikání dle odst. 2.1. Smlouvy (dále „Předmět nájmu“).
2. Podpisem tohoto Protokolu přebírá Nájemce
 - klíče od vstupních dveří společných prostor 1.np. budovy B v počtu 1ks;
 - klíče od dveří Předmětu nájmu v počtu 4ks;
 - klíče od soc. zařízení v počtu 3ks.
 - Rohový psací stůl se skleněnou stěnou.
3. Nájemce tímto výslovně prohlašuje, že při prohlídce Předmětu nájmu neshledal žádné stavební ani ekologické či jiné závady omezující či bránící užívání a že Předmět nájmu přebírá do užívání ve stavu, v jakém se ke dni podpisu nachází, s kterýmžto stavem souhlasí a nemá proti němu žádné námitky.
4. Tento Protokol je vyhotoven ve dvou vyhotoveních, přičemž Pronajímatel a Nájemce obdrží každý po jednom vyhotovení.

V Ostravě dne.....

15. 3. 2023

Za Pronajímatele:

V Ostravě dne.....

14. 3. 2023

Za Nájemce:

Cenové ujednání

uzavřené níže uvedeného dne, měsíce a roku mezi následujícími stranami

AGEL Hornická poliklinika s.r.o., sídlem: Sokolská třída 2587/81 Moravská Ostrava, 702 00 Ostrava,
IČ: 47668580

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě oddíl C, vložka 4812
za níž jedná jednatel Bc. Josef Grochol, MBA a jednatel Ing. Miloslav Vyhnánek, MBA

jako pronajímatel (dále „**Pronajímatel**“)

a

Zdravotní ústav se sídlem v Ostravě, se sídlem: Partyzánské nám. 2633/7, 702 00 Ostrava
IČ: 71009396

jako nájemce (dále „**Nájemce**“)

Pronajímatel a Nájemce společně dále jako „**Smluvní strany**“.

V souladu s článkem 6 smlouvy o nájmu prostor sloužících k podnikání sjednané ode dne 1.4.2023 (dále také jen „**Smlouva o nájmu**“) sjednávají Smluvní strany výši a úhradu nájemného a výši úhrad za plnění a služby spojené s nájmem takto:

I. Nájemné

1. Místnosti číslo 1.03, 1.04, 1.05, 1.06, 1.07, 1.08, 1.09, 1.32, 1.33, 1.34, 1.35, 1.36 o celkové výměře 129,78m² ve výši 1 900,- Kč ročně za jeden m²,
tj. celkem ročně 246 582,- Kč, tj. **20 549,-Kč (dvacet tisíc pět set čtyřicet osm) měsíčně.**

2. Přístupová plocha a sociální zařízení o celkové výměře 13m² ve výši 1 000,- Kč ročně za jeden m²,
tj. celkem ročně 13 000,- Kč, tj. **1 083,-Kč (jeden tisíc osmdesát tři) měsíčně.**

**Celkový nájem činí ročně 259 582,- Kč,
tj. 21 632,- Kč (dvacet tisíc šest set třicet dva) měsíčně**

Výše nájemného může být pronajímatelem každoročně zvyšována s ohledem na růst indexu spotřebitelských cen, a to o stanovené procento inflace za předchozí rok zveřejněné Českým statistickým úřadem. Nebude-li Český statistický úřad míru inflace vyhlášovat, použije se obdobně inflace vyhlášená jiným státním orgánem, nelze-li, použije se obdobně údaj o roční inflaci v předcházejícím kalendářním roce vyhlášené Eurostatem (statistickým úřadem Evropské unie). Nelze-li aplikovat žádný takový údaj o míře inflace, nahradí smluvní strany příslušné ukazatele jiným platným ukazatelem (indexem), jehož vývoj za několik uplynulých let se nejvíce podobá vývoji dosud užívaného ukazatele. Pronajímatel je v případě jednostranného zvýšení nájemného povinen předložit nájemci písemné oznámení o zvýšení nájemného. Zvýšení nájemného je účinné od 1. ledna kalendářního roku, v němž je míra inflace vyhlášena; Pronajímatel vyúčtuje Nájemci zvýšení nájemného zpětně za období od 1. ledna kalendářního roku, v němž je míra inflace vyhlášována, do dne, od kterého je Nájemci účtováno nájemné zvýšené o míru inflace. Nájemce je povinen zaplatit částku vyúčtovanou dle předcházející věty Pronajímateli spolu s nejbližším nájemným.

II. Úhrady za plnění a služby související s nájmem

Po dobu nájmu zajistí pronajímatel poskytování níže uvedených plnění a služeb souvisejících s nájmem. Úhrady za plnění a služby spojené s nájmem jsou sjednány paušální částkou takto:

Služby spojené s užíváním Předmětu nájmu dle čl. 7. odst. 7.1.1 Smlouvy o nájmu se stanovuje:

Cena dohodou ve výši	68 112,- Kč ročně tj.	5 676,- Kč měsíčně
----------------------	-----------------------	---------------------------

Služby spojené s užíváním Předmětu nájmu dle čl. 7. odst. 7.1.2 Smlouvy o nájmu se stanovuje:

teplo a TUV	50 136,- Kč ročně tj.	4 178,- Kč měsíčně
voda	8 040,- Kč ročně tj.	670,- Kč měsíčně
internet vč. veřejné IP adresy	3 600,- Kč ročně tj.	300,- Kč Měsíčně

**Celkem úhrada za služby související s nájmem činí ročně 132 288,-Kč,
tj. 11 024,-Kč (jedenáct tisíc dvacet čtyři) měsíčně.**

Spotřeba elektrické energie bude Nájemci fakturována čtvrtletně na základě skutečného odběru dle odečtu na podružném elektroměru umístěného v prostorách Předmětu nájmu v souladu s článkem 2. odst. 2.1 Smlouvy o nájmu prostor sloužících k podnikání.

Příloha č. 3

Dojde-li v průběhu trvání smluvního vztahu ke zvýšení vstupních cen energií a služeb, které poskytuje pronajímatel nájemci, je pronajímatel oprávněn jednou ročně výši úhrad jednostranně přiměřeně zvýšit vždy s účinností od účinnosti zvýšení vstupních cen energií a služeb tak, aby zvýšení cen Pronajímatelem odpovídalo zvýšení vstupních cen a energií. O tomto zvýšení úhrad je pronajímatel povinen nájemce písemně informovat. Nebude-li zvýšení úhrad oznámeno Nájemci před jeho účinností, Pronajímatel vyúčtuje Nájemci zvýšení úhrady za plnění a služby související s nájmem zpětně za období od účinnosti zvýšení vstupních energií a služeb do dne, od kterého je Nájemci účtována zvýšená úhrada za služby. Nájemce je povinen zaplatit částku vyúčtovanou dle předcházející věty Pronajímateli spolu s nejbližší úhradou služeb souvisejících s nájmem.

III. Platební podmínky

Výše uvedené ceny (bod I. a bod. II.) jsou uváděny bez DPH, DPH bude k cenám vždy připočtena dle právních předpisů, mimo položky nájemného, které je osvobozeno od DPH; v případě změny právní úpravy DPH bude daň připočtena i k nájemnému.

Nájemné spolu s úhradami za plnění a služby bude hrazeno měsíčně, a to na základě faktury vystavené v příslušném měsíci pronajímatelem se splatností do 14 (čtrnácti) dnů ode dne vystavení faktury, přičemž datum uskutečnění zdanitelného plnění je první den v měsíci.

V případě, že se pronajímatel stane nespolehlivým plátcem ve smyslu § 106a zákona o DPH, je povinen o tom neprodleně písemně informovat nájemce. Bude-li pronajímatel ke dni uskutečnění zdanitelného plnění veden jako nespolehlivý plátcce nebo číslo bankovního účtu pronajímatele uvedené na faktuře nebude zveřejněno způsobem umožňujícím dálkový přístup podle § 96 zákona o DPH, je nájemce oprávněn část smluvní ceny odpovídající dani z přidané hodnoty uhradit přímo na účet správce daně v souladu s ust. § 109a zákona o DPH. O tuto částku bude snížena celková fakturovaná cena a pronajímatel obdrží úhradu bez DPH. Pronajímatel souhlasí a bere na vědomí, že shora uvedeným postupem je zcela splněn závazek nájemce uhradit vyfakturovanou cenu. V případě, že z důvodu porušení povinností vyplývajících ze zákona o DPH pronajímatelem bude nájemce jako ručitel vyzván příslušným správcem daně k zaplacení dlužné částky DPH za pronajímatele, a to z jakéhokoliv důvodu, a tuto dlužnou částku DPH za něj uhradí, zavazuje se pronajímatel uhradit objednateli tuto dlužnou částku do 30 dní ode dne, kdy byl k tomu nájemcem písemně vyzván. V případě, že se pronajímatel stane nespolehlivým plátcem ve smyslu tohoto odstavce, má nájemce současně právo od této smlouvy odstoupit s účinky do budoucna".

Platnost tohoto Cenového ujednání je sjednána od 1.4.2023

V Ostravě dne
15. 3. 2023

za AGEL Hornická poliklinika s.r.o.
Bc. Josef Grochol, MBA
jednatel

za AGEL Hornická poliklinika s.r.o.
Ing. Miloslav Vyhnánek, MBA
jednatel

14. 3. 2023
za Zdravotní ústav v Ostravě
Ing. Eduard Ježo
ředitel

POŽÁRNÍ POPLACHOVÉ SMĚRNICE

AGEL Hornická poliklinika, s.r.o. Sokolská třída 2587/81, Moravská Ostrava, 702 00 Ostrava, IČ:
47668580

1. POSTUP OSOBY, KTERÁ ZPOZORUJE POŽÁR

Každý, kdo zpozoruje požár, je povinen vyhlásit požární poplach a snažit se tento požár uhasit vlastními silami s použitím všech dostupných hasicích přístrojů a hydrantů, nebo provést nutná opatření k zamezení jeho šíření. Je povinen provést všechna nutná opatření pro záchranu ohrožených osob a majetku. Požární poplach se vyhlašuje voláním:

„HOŘÍ“

Následně je povinen požár neodkladně ohlásit Hasičskému záchrannému sboru



150 nebo 112

Při hlášení musí uvést: - kdo požár hlásí (jméno), kde hoří (oddělení, podlaží), co hoří (rozsah požárů), číslo telefonní stanice odkud je požár hlášen

2. POSTUP OSOB PŘI VYHLÁŠENÍ POŽÁRNÍHO POPLACHU

Po vyhlášení požárního poplachu voláním „HOŘÍ“ tak aby bylo zaručeno, že všechny osoby v ohroženém prostoru byly před nebezpečím varovány je nutno zajistit evakuaci ohrožených osob. Při tom je nutno postupovat dle požárního evakuačního plánu. Po příjezdu jednotky hasičů na místo požáru jsou všichni zaměstnanci povinni se řídit pokyny a příkazy velitele hasičské jednotky, spolupracovat s ní a poskytnout jí potřebné informace a pomoc, aby požár byl v co nejkratší době likvidován. Musí upozornit na možné nebezpečí, aby jednotka mohla pracovat bezpečně a rychle.

3. TÍSŇOVÁ ČÍSLA

TELEFONNÍ ČÍSLA POHOTOVOSTNÍCH A HAVARIJNÍCH SLUŽEB

Integrovaný záchranný systém	112	Elektřina	800 850 860
Hasičský záchranný sbor MSK	150	Plyn	1239
Zdravotní záchranná služba	155	Voda	800 202 700
Policie ČR	158		

V Ostravě dne 7.1.2022

Vypracoval: 
Z-OZO-39/2017

Schválil: Bc. Josef Grochol, MBA - jednatel

POŽÁRNÍ EVAKUAČNÍ PLÁN

pro AGEL Hornickou polikliniku s.r.o., Sokolská třída 2587/81, 702 00 Ostrava

Řízení evakuace

Evakuaci bude řídit vedoucí správy majetku, v jeho nepřítomnosti člen vedení společnosti a to prostřednictvím spojek z řad zaměstnanců polikliniky, případně prostřednictvím pevné či mobilní telefonní sítě. Hlavní východy z budov, které slouží pro pacienty jsou za provozu polikliniky trvale otevřeny. Další, dílčí východy sloužící pro technické zázemí objektu jsou trvale uzamčeny. Záložní klíče od všech východových dveří jsou na vrátnici v budově „A“. Nejdříve se evakuuje podlaží, ve kterém hoří, potom podlaží nad a pod místem požáru a nakonec ostatní podlaží.

Provádění evakuace

Evakuaci pacientů z objektu budou provádět lékaři a ostatní zdravotnický personál. Evakuaci správních zaměstnanců vždy vedoucí příslušného oddělení.

S použitím dvou osobních výtahů ani lůžkového výtahu v budově „A“ nelze v případě evakuace počítat – není zajištěna jejich funkčnost (náhradní zdroj) při výpadku dodávky elektrického proudu z distribuční sítě SME.

Evakuaci tlakových lahví ze skladu tlakových lahví a ze zdravotnických pracovišť zajistí v případě jejich ohrožení zaměstnanci údržby dle pokynů řídicího evakuace.

Evakuační cesty

Cesty evakuace jsou vyznačeny na jednotlivých podlažích objektů na grafické části evakuačního plánu. Hlavní budova („A“) polikliniky sestává ze dvou podzemních a pěti nadzemních podlaží, které jsou vertikálně propojeny několika schodišti. Evakuaci lze tedy alternativně usměrňovat podle místa a rozsahu požáru. Z objektu vede několik východů do volného prostoru, z nichž nejdůležitější jsou následující:

- z haly budovy „A“ hlavní východ na Sokolskou třídu a 2x východ do dvora
 - z budovy „A“ východ od nástupiště lůžkového výtahu do dvora,
 - z budovy „A“ z dětského oddělení 1x východ do dvora a 1x východ ke Zdravotnímu ústavu.
- Personál provádějící evakuaci pacientů zajistí otevření dveřních křídel na únikových cestách, která jsou při běžném provozu částečně zajištěna zástrčkami a jejich zajištění v otevřené poloze. Po provedení evakuace uzavřou dveře do požárem zasaženého prostoru (místnost, oddělení).

Místo soustředění evakuovaných osob

Evakuované osoby se soustředí ve dvoře polikliniky, případně na přilehlých komunikacích: Sokolská třída, parkoviště před Zdravotním ústavem Ostrava, ul. Slavičkova. **Kontrolu počtu evakuovaných osob** provede zdravotnický personál na svém pracovišti před jeho opuštěním a vedoucí zaměstnanci za svůj úsek.

Poskytnutí první pomoci postiženým osobám

První pomoc postiženým poskytnou na místě znalé osoby. V případě potřeby přivolá řídicím evakuace pověřená osoba odbornou zdravotnickou pomoc Rychlé záchranné služby Ostrava.

Evakuace materiálu a věcí z ohrožených prostorů

Případný evakuovaný materiál bude soustředěn ve dvoře polikliniky nebo na jiném určeném místě. Střežení tohoto materiálu zajistí osoba pověřená řízením evakuace.

V Ostravě 1. 1. 2021

Vypracoval:
Z-OZO-33/2003

Schválil: Bc. Josef Grochol, MBA - jednatel

Příloha č. 6

