

## PODNÁJEMNÍ SMLOUVA

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

se sídlem Bohumín - Starý Bohumín, Slezská 207, PSČ 735 81

IČ: 268 34 022

DIČ: CZ26834022

bankovní spojení: Česká spořitelna a.s.

číslo účtu:

zastoupena předsedou představenstva panem MUDr. Svatoplukem Němečkem, MBA a  
místopředsedkyní představenstva paní Ing. Petrou Tomanovou, Ph.D., MBA

obchodní společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě  
v oddílu B., vložka 2788

v dalším textu smlouvy jen jako „Nájemce“  
na straně jedné

a

**B. Braun Avitum s.r.o.**

se sídlem Praha 4, V Parku 2335/20, PSČ 148 00

IČ: 618 56 827

DIČ: CZ61856827

bankovní spojení: UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.

číslo účtu:

zastoupena panem MUDr. Martinem Kunckem a panem Ing. Petrem Macounem, PhD.,  
jednateli

obchodní společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze,  
oddíl C., vložka 31711

v dalším textu smlouvy jen jako „Podnájemce“  
na straně druhé

Nájemce a Podnájemce dále společně též jako „Smluvní strany“

uzavřely níže uvedeného dne, měsíce a roku

v souladu s příslušnými ustanoveními obecně závazných právních předpisů, a to zejména  
zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, dále jen jako  
„Občanský zákoník“, tuto

**podnájemní smlouvu**

## **Článek I.**

### **Předmět a účel smlouvy**

Předmětem této smlouvy je podnájemní vztah (podnájem) mezi Smluvními stranami, přičemž účelem této smlouvy je úprava tohoto vzájemného vztahu v souladu s vůlí smluvních stran a platnými obecně závaznými právními předpisy.

## **Článek II.**

### **Úvodní ustanovení**

- (1) Nájemce prohlašuje, že má na základě nájemní smlouvy ze dne 31. 3. 2021(dále jen „Nájemní smlouva“), s městem Bohumín (dále jen „Pronajímatel“), v užívání mimo jiné i budovu č. p. 441 na ulici Slezská v obci Bohumín, část Starý Bohumín, PSČ 735 81, postavenou na pozemku p. č. 464/1 o výměře 1.334 m<sup>2</sup>, a pozemek p. č. 476/1 – ostatní plocha o výměře 21.393 m<sup>2</sup>, jak jsou všechny zapsány na listu vlastnictví č. 10001 pro katastrální území Starý Bohumín, obec Bohumín, vedeném Katastrálním úřadem pro Moravskoslezský kraj, katastrální pracoviště Karviná (dále jen „Budova“ a „Pozemek“ nebo společně „Nemovitosti“); Nemovitosti jsou ve výlučném vlastnictví města Bohumín.
- (2) Dle ustanovení článku VII. Nájemní smlouvy je Nájemce oprávněn Nemovitosti přenechat do podnájmu se souhlasem Pronajímatele. Nájemce prohlašuje, že na Předmětu nájmu neváznou žádné práva či povinnosti, které by bránily užívání Předmětu nájmu dle této smlouvy.
- (3) Souhlas s přenecháním Nemovitosti do podnájmu byl vlastníkem a Pronajímatelem, městem Bohumín udělen na základě usnesení Rady města 746.3/49 ze dne 08.03.2021.

## **Článek III.**

### **Předmět nájmu**

- (1) Předmětem podnájmu upraveného touto podnájemní smlouvou, dále jen „Smlouva“, jsou v době uzavření této Smlouvy (i) prostory sloužící k podnikání a jiné prostory a plochy o výměře celkem 715 m<sup>2</sup>, a to:
  - prostory sloužící k podnikání v 1. NP Budovy o výměře 134,1 m<sup>2</sup>,
  - sklad v 1. NP Budovy o výměře 15,4 m<sup>2</sup>,
  - prostory sloužící k podnikání v 2. NP Budovy o výměře 120,6 m<sup>2</sup>,
  - prostory sloužící k podnikání v 3. NP Budovy o výměře 249,2 m<sup>2</sup>,
  - parkoviště o výměře 47,5 m<sup>2</sup>,
  - příjezdová cesta o výměře 148,2 m<sup>2</sup>,

dále souhrnně jen „Předmět podnájmu“.

## **Článek IV.**

### **Účel podnájmu**

- (1) Účelem podnájmu dle této Smlouvy je provozování dialyzačního střediska a nefrologické ambulance.

- (2) Podnájemce je oprávněn užívat Předmět podnájmu k provozování své podnikatelské činnosti spočívající v provozování dialyzačního střediska a nefrologické ambulance v rámci provozování nestátního zdravotnického zařízení a ke všem činnostem, které tuto hlavní činnost podporují nebo s ní souvisí v rozsahu svých oprávnění a za podmínek sjednaných Smlouvou a zvláštními předpisy, zejména provozovat v něm činnost, která nebude v rozporu s obecně závaznými právními předpisy České republiky.
- (3) Sjednává se, že Podnájemce není oprávněn změnit účel podnájmu bez předchozího písemného souhlasu Nájemce. Případná změna účelu podnájmu bez tohoto souhlasu zakládá pro Nájemce výpovědní důvod. V takovém případě je výpovědní doba třicetidenní a její běh počíná prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byla výpověď druhé Smluvní straně doručena.
- (4) Podnájemce je oprávněn provozovat svou činnost v Předmětu podnájmu po všechny dny v týdnu, včetně sobot, nedělí a svátků.
- (5) Nájemce garantuje Podnájemci dostupnost médií pro Předmět podnájmu v dimenzích dle přílohy č. 2 této smlouvy. V případě, že dostupnost médií pro Předmět podnájmu nebude odpovídat parametrům uvedeným v příloze č. 2 této Smlouvy, Nájemce se zavazuje udělit Podnájemci souhlas s provedením úpravy či rekonstrukce dané přípojky a zajistit souhlas Vlastníka s touto úpravou či rekonstrukcí příslušné přípojky, je-li tento souhlas potřeba. Náklady spojené s rekonstrukcí či úpravami dané přípojky dle předchozí věty nese Podnájemce ze svého.

#### **Článek V.**

##### **Vznik podnájemního vztahu**

- (1) Nájemce přenechává v souladu s touto Smlouvou a obecně závaznými právními předpisy Předmět podnájmu Podnájemci do podnájmu.
- (2) Podnájemce Předmět podnájmu od Nájemce v souladu s touto Smlouvou a obecně závaznými právními předpisy do nájmu přijal.
- (3) Podnájemce je na základě Smlouvy též oprávněn bezplatně užívat přístupovou cestu od vjezdu do areálu Nájemce k přístupové cestě k Budově a parkovišti vybudovaných na části pozemku p. č. 476/1 dle dokumentace pro stavební povolení.

#### **Článek VI.**

##### **Práva a povinnosti Nájemce**

Nájemce

- (1) Nájemce je povinen umožnit Podnájemci, jeho zaměstnancům a dalším osobám určeným Podnájemcem, obchodním partnerům Podnájemce a pacientům/klientům Podnájemce vstup do Předmětu podnájmu.

- (2) Nájemce je povinen zajistit řádný a nerušený výkon práv Podnájemce po celou dobu trvání podnájemního vztahu dle této Smlouvy, a to zejména tak, aby bylo možno dosáhnout jak účelu Smlouvy, tak i účelu užívání Předmětu podnájem dle Smlouvy.
- (3) Nájemce je povinen zajistit Podnájemci dodávky elektrické energie, vody, odvodu použité vody, jakož i dodávek tepla a teplé užitkové vody, a to po celou dobu trvání podnájem dle této Smlouvy.
- (4) V případě, že bude Nájemce sám, nebo prostřednictvím třetích osob provádět takové úpravy nebo opravy Budovy a/nebo Předmětu podnájem, které omezí nebo znemožní Podnájemci užívání Předmětu podnájem, je povinen Nájemce na tuto skutečnost prokazatelně písemně upozornit nejméně dva měsíce předem. Podnájemce je povinen takové omezení strpět. Nájemce je však povinen takové úpravy či opravy provádět jen v nezbytně nutném rozsahu tak, aby co nejméně omezoval činnost Podnájemce.
- (5) Nájemce neodpovídá za případné škody vzniklé Podnájemci na jeho majetku umístěném v Předmětu podnájem, s výjimkou těch, za které odpovídá dle platných obecně závazných právních předpisů.
- (6) Nájemce nebo jiná jím pověřená osoba jsou oprávněny vstoupit do Předmětu podnájem spolu s osobou oprávněnou jednat jménem Podnájemce nebo spolu se zaměstnancem Podnájemce v pracovních dnech v běžných provozních hodinách Podnájemce, a to zejména za účelem kontroly dodržování podmínek Smlouvy, jakož i provádění údržby, nutných oprav či provádění kontroly elektrického, vodovodního a dalšího vedení, jestliže je toho zapotřebí. Ve sporném případě se má za to, že provozní hodinou Podnájemce je doba od 7<sup>00</sup> do 16<sup>00</sup> hodin, jakož i kterákoliv jiná doba, po kterou je Podnájemce v Předmětu podnájem přítomen. Současně je Nájemce oprávněn vstoupit do Předmětu podnájem ve výjimečných případech i mimo výše stanovenou dobu bez doprovodu Podnájemce nebo jím pověřené osoby, jestliže to vyžaduje náhle vzniklý havarijný stav či jiná podobná mimořádná událost. O tomto musí Nájemce Podnájemce neprodleně uvědomit ihned po takovém vstupu do Předmětu podnájem, jestliže nebylo možno Podnájemce informovat předem. Rovněž v případě, kdy bude Nájemce požádán o provedení oprav a úprav v Předmětu podnájem, je oprávněn tyto opravy a úpravy provést po předchozím projednání s Podnájemcem i mimo výše stanovenou dobu, případně i bez přítomnosti Podnájemce či jiné jím pověřené osoby (dohodnou-li se na tom smluvní strany předem), jestliže nemá možnost provést tuto opravu v jiném čase a na tuto skutečnost Podnájemce s dostatečným předstihem prokazatelně upozorní.
- (7) Smluvní strany se dohodly, že tato Smlouva nebude zveřejněna v katastru nemovitostí.
- (8) Nájemce prohlašuje, že Předmět podnájem není ústně či jinak pronajat a že je prost jakýchkoli jiných práv kolidujících s touto Smlouvou. V případě, že se toto tvrzení Nájemce ukáže jako nepravdivé, je Nájemce povinen zaplatit Podnájemci smluvní pokutu ve výši 1 000.000 Kč (slovy: jeden milion korun českých). Smluvní pokutou není dotčeno právo na náhrady škody v plné výši.
- (9) Nájemce je povinen své případné právní nástupce (či nové vlastníky Budovy) informovat o existenci podnájemního vztahu dle této Smlouvy a o celém jejím obsahu

tak, aby nový Nájemce byl vázán všemi ustanoveními ve stejném rozsahu jako Nájemce (včetně ustanovení o výši podnájemného), v případě porušení tohoto závazku je Nájemce povinen zaplatit Podnájemci smluvní pokutu ve výši 500.000 Kč (slovy: pětset tisíc korun českých). Smluvní pokutou není dotčen nárok na náhradu škody v plné výši.

- (10) Nájemce je povinen poskytnout Podnájemci k dispozici bezplatně 4 parkovací místa na parkovišti v areálu nemocnice.
- (11) Nájemce je povinen poskytnout maximální možnou součinnost při jednání Podnájemce se státními a samosprávnými orgány při uvedení Předmětu podnájmu do stavu způsobilého jejich provozování dle Smlouvy.

## **Článek VII.**

### **Práva a povinnosti Podnájemce**

- (1) Nájemce je oprávněn užívat Předmět podnájmu dle Smlouvy jen v rozsahu a k účelu dle Smlouvy, a to po celou dobu trvání podnájemního vztahu.
- (2) Nájemce prohlašuje, že Podnájemce je oprávněn umístit na Budově, v níž se nachází Předmět podnájmu, a v Předmětu podnájmu reklamní a informační zařízení o své podnikatelské činnosti dle Smlouvy (informační tabule).
- (3) Podnájemce je povinen hradit Nájemci podnájemné a úhrady za služby poskytované v souvislosti s podnájemem. Náklady na stavební nebo jiné úpravy nebo opravy provedené Nájemcem na základě žádosti Podnájemce, vyjma těch, které je povinen provést Podnájemce, je povinen hradit Podnájemce ve výši, ve lhůtách splatnosti a způsobem dle této Smlouvy.
- (4) Nájemce je povinen hradit náklady spojené s obvyklým udržováním a provozem Předmětu podnájmu, zejména drobné opravy a údržbu Předmětu podnájmu do výše 25 000,- Kč (slovy: Dvacetpět tisíc korun českých) bez DPH za jednu opravu nebo udržovací práce; sjednává se, že náklady na opravy, údržbu nebo obnovu vnitřních nátěrů a malování nese Podnájemce vždy ze svého bez ohledu na jejich výši; to platí též pro ostatní náklady, zejména opravy, údržbu nebo výměnu veškerých zařizovacích předmětů, včetně oken, dveří a samostatně oddělitelných součástí technického vybavení (termoregulační, odvzdušňovací a jiné ventily, vodovodní baterie, osvětlovací tělesa a zdroje světla apod.).
- (5) Podnájemce je povinen oznámit bez zbytečného odkladu Nájemci veškeré změny, které nastaly v a na Předmětu podnájmu, a to jak zapříčiněním Podnájemce tak i bez jeho vlivu a vůle a současně je povinen bez zbytečného odkladu oznámit Nájemci potřebu oprav, které je povinen provést Nájemce a umožnit provedení těchto i jiných nezbytných oprav, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti Nájemci vznikla. Není-li Nájemce z jakéhokoliv důvodu schopen provést nezbytné opravy Předmětu podnájmu, které brání jeho řádnému užívání Podnájemcem a mohou mít za následek omezení nebo přerušení činnosti Podnájemce, je Podnájemce oprávněn po předchozím upozornění Nájemce provést tyto nezbytné opravy v rozsahu uvedeném

v upozornění sám na náklady Podnájemce. Nedojde-li k jiné dohodě, je Podnájemce oprávněn jím vynaložené náklady započítat proti podnájemnému.

- (6) Podnájemce se zavazuje zdržet se jakýchkoliv jednání, která by rušila nebo mohla rušit výkon ostatních užívacích a nájemních nebo podnájemních práv v Budově, v níž se nachází Předmět podnájmu. Zejména se pak zdrží jakýchkoliv rušivých a hlasitých projevů v souvislosti se svou činností v době nočního klidu a ve dnech pracovního klidu a volna, přičemž též v ostatní době se bude snažit jednat tak, aby výkon ostatních nájemních, podnájemních a jiných užívacích práv v Budově nebyl rušen nebo mohl být rušen jen minimálně a v nezbytné míře.

Porušením závazku dle předchozího odstavce tohoto článku této Smlouvy není přístup a pobyt pacientů/klientů Podnájemce v Předmětu podnájmu.

- (7) Podnájemce odpovídá za zničení, odcizení a jakékoli znehodnocení věcí z vlastnictví Nájemce nebo Pronajímatele nalézajících se v Předmětu nájmu a uvedených v předávacím protokolu, ledaže vynaložil veškerou péči, kterou lze rozumně požadovat, aby ke škodě nedošlo. Tím není dotčena jiná zákonná odpovědnost Podnájemce.
- (8) Podnájemce se rovněž zavazuje užívat Předmět podnájmu dle této Smlouvy s péčí řádného hospodáře a v Předmětu podnájmu zajistit na své náklady běžný úklid.
- (9) Podnájemce je povinen na svůj náklad a nebezpečí plnit všechny povinnosti vyplývající ze zákona o odpadech č. 541/2020 Sb. Odvoz a likvidaci veškerých výrobních a skladových odpadů, včetně nebezpečných, s výjimkou kancelářského odpadu, které budou vznikat při činnosti Podnájemce, bude Podnájemce provádět na svůj náklad a nebezpečí způsobem, který bude v souladu s platnými obecně závaznými právními předpisy a obecně závaznou vyhláškou města Bohumín číslo 02/2017 – O stanovení systému shromažďování, sběru, přepravy, třídění, využívání a odstraňování komunálních odpadů vznikajících na území města Bohumína, včetně systému nakládání se stavebním odpadem. Nájemce neodpovídá za případné veřejnoprávní nebo soukromoprávní nároky třetích osob, uplatněné z důvodu znečištění životního prostředí, které mají původ v činnosti Podnájemce.
- (10) 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 ihned takové překážky odstranit. Za porušení závazku dle předchozí věty se nepovažuje uložení materiálu či odpadu v určeném prostoru pro zařízení staveniště či na skládce materiálu či odpadu. V případě porušení tohoto závazku je Nájemce oprávněn vyúčtovat Podnájemci smluvní pokutu ve výši 1.000 Kč za každý zjištěný případ porušení tohoto závazku a den, v němž porušení závazku trvalo.
- (11) V případě jakéhokoliv 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 na své náklady odstranit a uvést volné plochy a komunikaci do původního stavu. V případě porušení

tohoto závazku 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 Kč za každý případ. Tím není dotčeno právo Nájemce na náhradu škody, kterou lze účtovat samostatně.

- (12) 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 (hasicí přístroje, výtah), která jsou součástí Předmětu podnájmu a veškerá požární posouzení, s výjimkou elektroinstalace, jejíž revizi zajišťuje na své náklady Nájemce, a je následně povinen předat Podnájemci revizní zprávu. O výsledku revizí je povinen vždy prokazatelně informovat Nájemce předáním kopie protokolu o provedené revizi. Nájemce vede soupis technických zařízení nacházejících se v Předmětu podnájmu, kterých se tato povinnost týká. V případě výměny či instalace nového technického zařízení provede Podnájemce vždy aktualizaci tohoto seznamu.
- (13) Podnájemce je povinen nahradit Nájemci v plné výši škodu, kterou jim způsobí.
- (14) Podnájemce se zavazuje dodržovat veškeré vnitřní organizační předpisy Nájemce týkající se zajištění provozu a bezpečnosti v Budově a areálu, v němž se Budova nachází, které se po jejich prokazatelném předání Podnájemci stanou pro Podnájemce závaznými.
- (15) Podnájemce se zavazuje, že kdykoliv na žádost Nájemce umožní pověřenému zaměstnanci Nájemce průchod přes Předmět podnájmu v Budově na střechnu Budovy nad částí stravovacího provozu Nájemce za účelem provedení technických opatření směřujících k zajištění řádného chodu klimatizační jednotky Nájemce a za účelem čištění střechy.

#### **Článek VIII.**

##### **Užívání Předmětu podnájmu jinou osobou**

- (1) Podnájemce není oprávněn přenechat Předmět podnájmu nebo jeho část do podnájmu jinému bez předchozího, výslovného a písemného souhlasu Nájemce.

#### **Článek IX.**

##### **Stavební a jiné úpravy**

Podnájemce není oprávněn provádět v Předmětu podnájmu jakékoliv stavební či jiné úpravy trvalého charakteru bez předchozího, výslovného a písemného souhlasu Nájemce.

## Článek X.

### Podnájemné a cena služeb souvisejících s nájmem

- (1) Smluvní strany konstatují, že spolu dne 30. 5. 2014 uzavřely k Předmětu podnájmu nájemní smlouvu na dobu určitou do 31. 5. 2044. Na základě této nájemní smlouvy Podnájemce realizoval rekonstrukci Předmětu podnájmu, aby jej mohl využívat jako dialyzační středisko a nefrologickou ambulanci. Dle nájemní smlouvy Podnájemce Nájemci předplatil nájemné ve výši 11.448.750 Kč (z toho 9.421.494 Kč převodem na bankovní účet Nájemce a 2.027.256 Kč naturálním plněním – podílem Nájemce na rekonstrukci). V nájemní smlouvě si také Podnájemce a Nájemce dohodli, že technické zhodnocení bude odepisovat Podnájemce.
- (2) Podnájemce a Nájemce se dále dohodli, že neodepsané technické zhodnocení, jehož daňová zůstatková cena k 31. 12. 2022 činila 14.162.751 Kč, se s účinností ode dne 1. 1. 2023 převedlo do majetku Nájemce, a to za kupní cenu 14.162.751 Kč včetně DPH a Podnájemce na zaplacení této částky vystaví Nájemci fakturu se splatností do 30 dnů ode dne doručení faktury Nájemci.
- (3) Fakturu na kupní cenu neodepsaného technického zhodnocení podle předchozího odstavce však Nájemce hradit nebude. Smluvní strany dohodly, že ke dni splatnosti faktury se závazek Nájemce zaplatit částku 14.162.751 Kč se započítává proti závazku Podnájemce zaplatit podnájemné ve výši 14.162.751 Kč, tzn. že se tato částka stává předplaceným podnájemným podle této smlouvy, čímž budou oba tyto závazky vyrovnány.
- (4) Smluvní strany se dohodly, že předplacený nájem k datu 31. 12. 2022 ve výši 6.206.685,60 Kč dle nájemní smlouvy ze dne 30. 5. 2014 se stává předplaceným podnájemným dle této smlouvy.
- (5) V souladu s ustanovením článku VII odstavec (3) této Smlouvy je Podnájemce povinen platit Nájemci podnájemné. Podnájemné za užívání Předmětu podnájmu v Budově činí 3.293,57 Kč za 1 m<sup>2</sup> a rok (to znamená 1.740.885 Kč/519,3 m<sup>2</sup>/ rok). Z částky 3.293,57 Kč za 1 m<sup>2</sup> je 1.293,57 Kč za 1 m<sup>2</sup> předplaceným podnájemným ve smyslu čl. X.3. Podnájemné za podnájem části pozemku p. č. 476/1 o výměře 47,5 m<sup>2</sup> (parkoviště) a o výměře 148,2 m<sup>2</sup> (příjezdová cesta) činí 350 Kč za 1 m<sup>2</sup> a rok (to znamená 68.495 Kč/195,7 m<sup>2</sup>/ rok).
- (6) Podnájemné za Předmět podnájmu v Budově a pozemky je splatné měsíčně předem, nejpozději do pátého (5.) dne měsíce, za který se podnájemné platí, a to na účet Nájemce uvedený ve faktuře. Faktura musí mít náležitosti účetního dokladu, jinak ji Podnájemce není povinen proplatit. Splatnost faktury je 30 dnů a Nájemce je povinen fakturu doručit Podnájemci nejpozději 30 dnů před datem splatnosti uvedeným v druhé větě toho odstavce.
- (7) Smluvní strany sjednávají, že na zaplacení podnájemného za období ode dne uzavření této Smlouvy do doby vyčerpání částky se použije předplacené podnájemné dle čl. X.3 a čl. X.4, Podnájemce v dalším období bude podnájemné hradit penězi.
- (8) Smluvní strany sjednávají, že DPH nebude k podnájemnému za užívání Předmětu podnájmu v Budově uplatňováno. K podnájemnému za nájem části pozemku dle

předchozího odstavce bude uplatňováno DPH ve výši dle platných obecně závazných právních předpisů. Pro případ, že kdykoliv v budoucnu dojde k takové změně platných obecně závazných právních předpisů, která neumožní neuplatňování DPH k podnájemnému za Předmět podnájmu v Budově, se sjednává, že podnájemné dle Smlouvy nezahrnuje DPH a DPH bude k nájemnému připočtena.

- (9) V případě prodlení s placením podnájemného nebo záloh a vyúčtování služeb spojených s podnájemem je Podnájemce povinen zaplatit Nájemci úrok z prodlení ve výši dle platných obecně závazných právních předpisů.
- (10) Podnájemce je dále povinen hradit Nájemci měsíční zálohy na cenu služeb poskytovaných s podnájemem, jejichž výše ke dni uzavření této Smlouvy je uvedena ve Výpočtovém listu záloh na služby, který je nedílnou součástí této Smlouvy jako její příloha č. 1 (dále jen „Výpočtový list“), a vyúčtování těchto služeb. K této částce účtuje Nájemce DPH ve výši dle platných obecně závazných právních předpisů. Zálohu bude Nájemce Podnájemci fakturovat společně s podnájemným dle ustanovení odstavce (5) tohoto článku této Smlouvy; Nájemce je oprávněn jednostranně upravit výši zálohy na úhradu služeb poskytovaných s podnájemem v případě změny ceny provedené dodavatelí těchto služeb nebo nárůstu spotřeby Podnájemce; oprávněnost této úpravy je Nájemce na žádost Podnájemce povinen prokázat. Změna výše zálohy je účinná ode dne, kdy dojde ke změně ceny, případně prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po doručení písemného oznámení o změně výše zálohy z důvodu nárůstu spotřeby Podnájemce.
- (11) Výše záloh a způsob výpočtu nákladů za uskutečněné dodávky studené vody a stočného, elektrické energie, tepla pro vytápění, teplé užitkové vody (dále TUV), odvoz komunálního odpadu, úklid společných prostor a odvod srážkové vody jsou uvedeny ve Výpočtovém listu. Vyúčtování těchto služeb bude prováděno na základě faktury dodavatelů/poskytovatelů těchto služeb, a to vždy 1x ročně nejpozději do čtyř (4) měsíců po uplynutí zúčtovacího období, jímž je kalendářní rok. Případný přeplatek uhradí Nájemce do třiceti (30) dnů od zaslání vyúčtování záloh zaplacených za služby spojené s podnájemem Podnájemci; případný nedoplatek uhradí Podnájemce do třiceti (30) dnů od doručení vyúčtování záloh zaplacených za služby spojené s nájmem Nájemci.
- (12) 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.
- (13) Změna Výpočtového listu (tj. změna výše záloh na služby související s nájmem), k níž může v souladu s touto Smlouvou dojít i jednostranným úkonem Nájemce, se nepovažuje za změnu této Smlouvy.
- (14) V případě dle ustanovení článku VI odst. (4) Smlouvy se podnájemné přiměřeně sníží, pokud užívání Předmětu podnájmu Podnájemcem je možné jen omezeně; pokud nebude užívání Předmětu podnájmu Podnájemcem možné z důvodů na straně Nájemce, není Podnájemce za tuto dobu povinen platit podnájemné.

- (15) Smluvní strany se dohodly, že Nájemce je oprávněn jednostranně zvýšit podnájemné vždy s účinností od 1. května každého kalendářního roku, poprvé s účinností od 1. května 2024, o 70 % úředně stanovené průměrné roční míry inflace za předchozí kalendářní rok vyhlášené Českým statistickým úřadem.
- (16) Smluvní strany se dohodly, že v případě, že Podnájemce bude označen za nespolehlivého plátce ve smyslu zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, v platném znění, (dále jen „Zákon o DPH“), Podnájemce uhradí Nájemci pouze částku odpovídající základu daně; částku odpovídající výši DPH uhradí Podnájemce na účet správce daně postupem podle § 109a Zákona o DPH. Pro vyloučení jakýchkoliv pochybností Smluvní strany sjednávají, že takovýto postup Podnájemce není prodloužením Podnájemce s úhradou příslušné platby.

#### **Článek XI.** **Trvání Smlouvy**

- (1) Tato Smlouva se sjednává na dobu určitou, a to od 1. ledna 2023 do 31. května 2044.
- (2) Nájemce je oprávněn tuto Smlouvu i v době, na kterou byla sjednána, vypovědět s uvedením důvodu výpovědi z použitelných důvodů uvedených v ustanovení § 2309, tedy pouze pokud a) má-li být nemovitá věc, v níž se Předmět podnájmu nachází, odstraněna, anebo přestavována tak, že to brání dalšímu užívání prostoru, a Nájemce to při uzavření smlouvy nemusel ani nemohl předvídat, nebo b) porušuje-li Podnájemce hrubě své povinnosti vůči Nájemci a s porušováním neustane ani v přiměřené lhůtě stanovené Nájemcem, která nemůže být kratší, než třicet (30) dnů, zejména tím, že přestože jej Nájemce vyzval k nápravě, chová se Podnájemce v rozporu s ustanovením § 2305 zákona č. 89/2012 Sb., nebo je po dobu delší než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného nebo služeb spojených s užíváním prostoru sloužícího podnikání. Výpovědní doba činí tři (3) měsíce a začíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi.
- (3) Smluvní strany vylučují použití ustanovení § 2288 odst. 1 písm. d) ve spojení s § 2311 občanského zákoníku, to znamená, že Nájemce není oprávněn smlouvu vypovědět v případě obdobně závažného důvodu pro vypovězení nájmu, jakou jsou důvody uvedené v § 2288 odst. 1 občanského zákoníku.
- (4) Podnájemce je oprávněn tuto Smlouvu vypovědět s uvedením důvodu výpovědi před uplynutím sjednané doby z důvodů uvedených v ustanovení § 2308 Občanského zákoníku, tedy pouze pokud a) ztratí-li způsobilost k činnosti, k jejímuž výkonu je prostor sloužící podnikání určen, b) přestane-li být Předmět podnájmu z objektivních důvodů způsobilý k výkonu činnosti, k němuž byl určen, a Nájemce nezajistí Podnájemci odpovídající náhradní prostor, nebo c) porušuje-li Nájemce hrubě své povinnosti vůči Podnájemci a s porušováním neustane ani v přiměřené lhůtě stanovené Podnájemcem, která nemůže být kratší, než třicet (30) dnů. Výpovědní doba v takovém případě činí tři (3) měsíce a začíná běžet prvním dnem měsíce, který následuje po doručení výpovědi.
- (5) Písemnosti, které zakládají, mění nebo ruší práva a povinnosti dle této Smlouvy se doručují datovou schránkou, jinak e-mailem.

- (6) Zanikne-li tato Smlouva, je Podnájemce povinen Předmět podnájmu vyklidit a předat Nájemci nejpozději posledního dne trvání podnájemního vztahu. O předání a převzetí Předmětu podnájmu se sepíše protokol. Pro případ porušení tohoto závazku je Podnájemce povinen zaplatit Nájemci smluvní pokutu ve výši 5.000 Kč za každý den prodlení.
- (7) Podnájemce je povinen předat po skončení podnájmu Předmět podnájmu Nájemci ve stavu, v jakém se bude nacházet po provedení stavebních a jiných úprav schválených nájemcem, a to s přihlédnutím k běžnému opotřebení. Opotřebení nad rámec běžného je Podnájemce povinen Nájemci v plné výši nahradit. Stavební a jiné úpravy provedené bez souhlasu Nájemce je povinen, nedojde-li k jiné dohodě, na svůj náklad a nebezpečí odstranit do dne předání Předmětu podnájmu Nájemci.
- (8) V případě ukončení či zániku této smlouvy před 30. dubnem 2044 je Nájemce povinen Podnájemci do 14 dnů ode dne ukončení smlouvy vrátit nespotřebovanou část předplaceného podnájemného dle čl. X.3 a čl. X.4 této smlouvy. Nespotřebovaná část předplaceného podnájemného bude vypočtena dle skutečného počtu dnů, které zbývají do ukončení období, na které se vztahuje předplacené podnájemné.
- (9) Smluvní strany se vzdávají práva domáhat se zrušení této smlouvy či její části po uplynutí deseti let od jejího vzniku či v důsledku změny okolností dle § 2000 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku.
- (10) Skončí-li podnájem výpovědí ze strany Nájemce nebo ukončením Nájemní smlouvy před 30. dubnem 2044, má Podnájemce ve smyslu § 2315 Občanského zákoníku právo na náhradu za výhodu Nájemce, nebo nového Podnájemce, kterou získali převzetím zákaznické (pacientské) základny vybudované Podnájemcem. Podnájemce toto právo nemá, byl-li z nájmu vypovězen pro hrubé porušení svých povinností.

## **Článek XII.** **Pojištění**

- (1) Podnájemce se zavazuje, že své vnesené zařízení a další věci, které se budou nacházet v Předmětu podnájmu, na svůj náklad a nebezpečí pojistí. Netýká se věcí, které mají charakter technického zhodnocení.
- (2) Nájemce neodpovídá za škody na věcech vnesených do Předmětu podnájmu a není povinen uzavírat v tomto smyslu žádné pojistné smlouvy.
- (3) Nájemce prohlašuje, že Budova je pojištěna proti škodám způsobeným zemětřesením, povodní, záplavou, vichřicí, krupobitím, pádem stromů, stožárů nebo jiných předmětů, tíhou sněhu, námrazou, požárem, výbuchem, přímým úderem blesku, pádem letadla, případně jeho části nebo nákladu, vodou vytékající z vodovodních zařízení, přetlakem nebo zamrznutím vody a úmyslným poškozením nebo zničením věci, odcizením věci krádeží, vloupáním nebo loupeží.

**Článek XIII.**  
**Období od 1. 4. 2021 do 31.12. 2022**

- (1) Smluvní strany konstatují, v období od 1. 4. 2021 do 31. 12. 2022 se práva a povinnosti smluvních strany týkající se užívání Předmětu podnájmu pro účely dialyzačního střediska a nefrologické ambulance řídily ústní smlouvou, kterou spolu smluvní strany uzavřely a jejíž znění v podstatných bodech odpovídá nájemní smlouvě ze dne 30. 5. 2014, zejména ohledně účelu využívání předmětu Podnájmu, výše nájemného, ceny služeb spojených s nájmem a odepisování technického zhodnocení.
- (2) Smluvní strany konstatují, že v období od 1. 4. 2021 do 31. 12. 2022 měl právo odepisovat technické zhodnocení na předmětu Podnájmu, které bylo předmětem nájemní smlouvy ze dne 30. 5. 2014, Podnájemce.
- (3) Smluvní strany shodně prohlašují, že za období od 1. 4. 2021 do 31. 12. 2022 vůči sobě z titulu ústní smlouvy dle prvního odstavce tohoto článku neevidují žádné splatné či nesplacené peněžité či jiné závazky. Vše dle této smlouvy již bylo splněno.

**Článek XIV.**  
**Ustanovení přechodná a závěrečná**

- (1) Pro práva, závazky a právní vztahy ve Smlouvě zvláště neupravené platí obecné závazné právní předpisy.
- (2) Tato Smlouva vzniká jen dohodou o celém jejím obsahu; Smlouvu je možno měnit nebo doplňovat jen číslovanými dodatky, které musí mít písemnou formu. Na ústní ujednání se nebere zřetel.
- (3) Pokud některé ustanovení této Smlouvy z jakéhokoliv důvodu je, nebo se stane neplatným, neúčinným či nevynutitelným, není platnost, účinnost a vynutitelnost ostatních ustanovení této Smlouvy dotčena. Smluvní strany se pro tento případ zavazují, že neplatné, neúčinné nebo nevynutitelné ustanovení nahradí ustanovením jiným, platným, účinným a vynutitelným, které bude významově co nejblíží těm ustanovením, která se stala neplatnými, neúčinnými nebo nevynutitelnými.
- (4) Práva a povinnosti neupravená touto Smlouvou se řídí Občanským zákoníkem.
- (5) Postoupení této Smlouvy jako celku je vyloučeno bez předchozího písemného souhlasu druhé Smluvní strany (včetně postoupení práv a povinností z této Smlouvy prostřednictvím cenného papíru).
- (6) Smluvní strany se dále dohodly, že § 577 Občanského zákoníku se nepoužije. Určení množství, časového, územního nebo jiného rozsahu v této Smlouvě je pevně určeno autonomní dohodou smluvních stran a soud není oprávněn do Smlouvy jakkoli zasahovat.
- (7) Dle § 1765 Občanského zákoníku na sebe obě Smluvní strany převzaly nebezpečí změny okolností. Před uzavřením smlouvy strany zvážily plně hospodářskou, ekonomickou i faktickou situaci a jsou si plně vědomy okolností Smlouvy.

- (8) Smluvní strany společně prohlašují, že touto Smlouvou upravují komplexně a úplně svá vzájemná práva a povinnosti. Pro výklad této Smlouvy, resp. pro stanovení práv a povinností smluvních stran týkajících se této smlouvy proto smluvní strany vylučují použití (i) jakýchkoli dokumentů výslovně neuvedených v této smlouvě (včetně korespondence smluvních stran předcházející uzavření této Smlouvy), (ii) oborových či jiných zvyklostí či (iii) případné předchozí praxe smluvních stran. Smluvní strany tuto Smlouvu rovněž dříve neuzavřely v jiné než písemné formě, žádná ze Smluvních stran proto není oprávněna její obsah písemně potvrdit ve smyslu a s účinky dle § 1757 Občanského zákoníku.
- (9) Smluvní strany společně prohlašují, že jsou podnikateli, ustanovení § 1796 o lichvě a ust. § 1793 až 1795 Občanského zákoníku neúměrném zkrácení se proto nepoužijí.
- (10) Smluvní strany prohlašují, že si navzájem sdělily veškeré okolnosti požadované dle § 1728 odst. 2 Občanského zákoníku. Smluvní strany jsou dále povinny si navzájem neprodleně sdělovat, že při provozu svého podniku (obchodního závodu) udělily prokuru (včetně totožnosti zmocněného prokuristy).
- (11) Nebude-li mezi smluvními stranami výslovně a v písemné podobě sjednáno jinak, je výše úroku z prodlení stanovena příslušným právním předpisem. Smluvní strany nemají oprávnění požadovat případné úroky z úroků (smluvních úroků či úroků z prodlení).
- (12) Smluvní strany se dohodly, že nabídka na uzavření či změnu Smlouvy nemůže být přijata s dodatky, výhradami, omezeními či jinými změnami, a to i v případě, že tyto odchylky mění obsah nabídky pouze nepodstatně; ustanovení § 1740 odst. 3 Občanského zákoníku se proto nepoužije.
- (13) Neplatnost právního jednání (v důsledku nedodržení jeho ujednané formy) souvisejícího s touto Smlouvou lze namítat i v případě, že již bylo některou ze stran plněno; ustanovení § 582 odst. 2 Občanského zákoníku se proto nepoužije.
- (14) Tato 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, jsou touto Smlouvou zrušena a nahrazena touto Smlouvou.
- (15) Tato Smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma Smluvními stranami a účinnosti dne 1. 1. 2023.
- (16) Nájemce a Podnájemce si tuto Smlouvu přečetli, s jejím obsahem bez výhrad souhlasí a prohlašují, že je projevem jejich svobodné a vážné vůle, učiněným nikoli v tísní a nápadně nevýhodných podmínkách, a toto potvrzují podpisem této Smlouvy.
- (17) Tato Smlouva se podepisuje elektronicky ve formátu pdf.

## Seznam příloh

Příloha č. 1: Výpočtový list záloh pro rok 2023

Příloha č. 2: Garance Nájemce (odstavec 5 článek IV)

za Nájemce:

MUDr.  
Svatopluk  
Němeček

Digitálně podepsal  
MUDr. Svatopluk  
Němeček  
Datum: 2023.06.12  
17:54:52 +02'00'

MUDr. Svatopluk Němeček, MBA  
předseda představenstva

Ing. Ph.D. Petra  
Tomanová

Digitálně podepsal Ing.  
Ph.D. Petra Tomanová  
Datum: 2023.06.12  
17:55:21 +02'00'

Ing. Petra Tomanová, Ph.D., MBA  
místopředsedkyně představenstva

za Podnájemce:

Kunc  
MaCZ

Digitálně  
podepsal  
KuncMaCZ  
Datum:  
2023.06.20  
13:08:26 +02'00'

MUDr. Martin Kuncek  
jednatel

**B | BRAUN**

Ing. Petr Macoun Ph.D.  
2023.06.21 14:26:04 +02'00'

Ing. Petr Macoun, Ph.D.  
jednatel

Schválil	Podpis
Věcně	Ing. Ondřej Macourek 2023.06.13 11:32:55 +02'00'
LEG	Milan Filípek 2023.06.13 09:28:15 +02'00'
FIN	Petr Veselý 2023.06.19 08:36:18 +02'00'