

## Smlouva o podnájmu nebytových prostor a podnájmu movitých věcí

### Smluvní strany

#### Nájemce:

**Název:** Sportovní a rekreační zařízení města Ostravy s.r.o.  
zapsaná v obchodním rejstříku, vedeného Krajským soudem  
v Ostravě  
oddíl C, vložka 17345

**se sídlem:** Čkalovova 6144/20, Ostrava-Poruba, 708 00

**zastoupena:** Ing. Jaroslavem Kovářem, jednatelem společnosti  
- [REDACTED]  
- [REDACTED]

**telefon:** [REDACTED]

**IČ:** 25385691

**DIČ:** CZ25385691; plátce DPH

**Bankovní spojení:** [REDACTED]

**číslo účtu:** [REDACTED]

dále jen ve smlouvě jako „nájemce“

#### Podnájemce:

**Název:** Léčebné centrum AKTIN, s.r.o.  
Zapsaná v obchodním rejstříku, vedeného Krajským soudem  
v Ostravě  
oddíl C, vložka 30151

**zastoupený:** Ing. Břetislavem Nítkou, jednatelem společnosti

**sídlo:** Na Přičnici 882/29, Vratimov, 739 32

**telefon:** [REDACTED]

**IČ:** 27803988

**DIČ:** CZ27803988, neplátce DPH

**Bankovní spojení:** [REDACTED]

**číslo účtu:** [REDACTED]

dále jen ve smlouvě jako „podnájemce“

uzavírají mezi sebou v souladu se zákonem č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění pozdějších změn a doplňků a v souladu s ustanovením § 663 a násl. občanského zákoníku na důkaz úplného konsensu o všech dále uvedených otázkách tuto Smlouvu o pronájmu nebytových prostor a smlouvu o nájmu movitých věcí.

## 1. DEFINICE POJMŮ

- 1.1. Nevyplývá-li z kontextu některého ustanovení této Smlouvy jednoznačně jinak, pak smluvní strany pojmům uvozeným velkým písmenem použitým v této Smlouvě a všech navazujících smluvních ujednáních mezi smluvními stranami rozumějí ve smyslu definic uvedených v Příloze č. 1 této Smlouvy.

## 2. ÚČEL SMLOUVY

- 2.1. Účelem této Smlouvy je zajistit a umožnit užívání vymezených nebytových prostor Rehabilitace Podnájemcem, tj. společností Léčebné centrum Aktin, s.r.o., a to zejména (nikoli však pouze) pro provozování nestátního léčebného zařízení a poskytovat služby v požadované kvalitě a vytvářet podmínky pro všestranný rozvoj života obyvatel Statutárního města Ostravy tím, že bude v co nejširší míře zabezpečena dostupnost aktivit, které lze v Rehabilitaci a jejích částech provozovat.

## 3. PŘEDMĚT SMLOUVY

- 3.1. Nájemce prohlašuje, že je na základě Koncesní smlouvy uzavřené dne 1. 1. 2010 s vlastníkem nemovitosti statutárním městem Ostrava nájemcem nemovitostí, a to budovy č.p. 629 na pozemku parc. č. 229/3 a pozemků:
- parc. č. 229/3 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 2860 m<sup>2</sup>
  - parc. č. 229/2 ostatní plocha, zeleň o výměře 818 m<sup>2</sup>
  - parc. č. 229/5 ostatní plocha, zeleň o výměře 560 m<sup>2</sup>
  - parc. č. 229/6 ostatní plocha, sportoviště a rekreační plocha o výměře 4352 m<sup>2</sup>
  - parc. č. 229/15 ostatní plocha, ostatní komunikace o výměře 726 m<sup>2</sup>
  - parc. č. 229/22 ostatní plocha, ostatní komunikace o výměře 492 m<sup>2</sup>
  - parc. č. 229/23 ostatní plocha, zeleň o výměře 271 m<sup>2</sup>
- v k.ú. Bartovice, část obce Bartovice, obec Ostrava.  
Adresa nemovitosti, v níž jsou umístěny nebytové prostory Rehabilitace, je Ostrava-Bartovice, Za Ještěrkou 629/1.

### 3.1. Předmět Smlouvy

- 3.1.1. Nájemce přenechává touto Smlouvou Podnájemci do podnájmu prostory Rehabilitace o výměře 557 m<sup>2</sup> za účelem provozování nestátního léčebného zařízení, léčebně preventivní péče, rehabilitace a dalších souvisejících činností v souladu s podmínkami stanovenými v této Smlouvě. Podnájemce se Rehabilitací zavazuje provozovat v souladu s touto Smlouvou a v souladu s nabídkou podanou dne 30. 10. 2009 ve výběrovém řízení.
- 3.1.2. Nájemce touto Smlouvou přenechává Podnájemci právo braní užitků vzniklých z provozování Rehabilitace dle čl. 8 této Smlouvy.
- 3.1.3. Podnájemce přebírá riziko Dostupnosti Rehabilitace a riziko poptávky využívání Rehabilitace.

3.1.4. Podnájemce se zavazuje platit Nájemci za nájem Rehabilitace a movitých věcí specifikovaných v Příloze č. 2 této Smlouvy nájemné ve výši a za podmínek stanovených v čl. 9.1 této Smlouvy.

#### 4. VLASTNICKÁ A JINÁ PRÁVA

4.1. Podnájemce nese veškerá rizika související s provozováním Rehabilitace a poskytováním služeb v ní po celou dobu trvání této Smlouvy.

#### 5. PRÁVA A POVINNOSTI PODNÁJEMCE

5.1. Podnájemce prohlašuje, že je držitelem všech oprávnění, která jsou v souladu s příslušnými právními předpisy nezbytná pro provozování Rehabilitace a též pro další předměty podnikání a činnosti, které bude Podnájemce v Rehabilitaci vykonávat.

5.2. Podnájemce je při plnění svých závazků vyplývajících z této Smlouvy povinen postupovat s vynaložením náležité odborné péče, udržovat Rehabilitaci ve stavu odpovídajícím obecně závazným právním předpisům a příslušným technickým normám umožňujícím provozování Rehabilitace v souladu s touto Smlouvou. Podnájemce se zavazuje po celou dobu účinnosti této Smlouvy udržovat všechna úřední povolení nezbytná k provozování Rehabilitace tak, aby bylo dosaženo účelu této Smlouvy.

5.3. Smluvní strany se dohodly, že Podnájemce zajistí řádný provoz v Rehabilitaci pro účely, pro které má být z jeho povahy užívána, a zajistí stálý odborný dohled nad bezpečností osob využívajících Rehabilitaci v případech, kde je to vyžadováno právním předpisem.

5.4. Podnájemce se tímto zavazuje k poskytování služeb v rámci Rehabilitace tak, aby byl dodržen účel provozování Rehabilitace dle odst. 2.1. této Smlouvy.

5.5. Podnájemce je povinen při plnění závazků z této Smlouvy postupovat vždy tak, aby při zániku této Smlouvy z jakéhokoliv důvodu byl schopen předat Nájemci Rehabilitaci zpět v řádném stavu s přihlédnutím k Běžnému opotřebení. Podrobnosti jsou stanoveny dále v odst. 16.3 této Smlouvy.

5.6. Podnájemce se zavazuje řádně a včas, tj. bez zbytečného odkladu, informovat Nájemce:

5.6.1. o pokutách nebo jiných peněžitých postizích, které byly Podnájemci pravomocně uloženy po dobu účinnosti této Smlouvy státním orgánem či správním úřadem v souvislosti s provozováním Rehabilitace na základě této Smlouvy a o způsobu řešení vzniklé situace včetně opatření přijatých v dané souvislosti; Ohlašovací povinnost bude vázána na případnou skutečnost, že se jedná o obchodní tajemství ve vztahu k třetím osobám.

5.7. Možnost subdodávek na provoz Rehabilitace

5.7.1. Podnájemce má právo pro účely provozu a údržby Rehabilitace využít služeb svých subdodavatelů. I v takovém případě však Podnájemce odpovídá Nájemci za činnost svých subdodavatelů v plném rozsahu tak, jako by tyto činnosti poskytoval sám. Této odpovědnosti se nemůže Podnájemce jednostranně zbavit.

~~5.7.2. Smluvní strany jsou si vědomy skutečnosti, že Podnájemce odpovídá Nájemci za veškeré škody, které byly Nájemci způsobeny jakoukoli třetí osobou, kterou Podnájemce použil při plnění svých povinností na základě této Smlouvy a v souvislosti s tím.~~

5.8. Podnájemce je povinen v předmětu nájmu dodržovat bezpečnostní a protipožární předpisy v platném znění a řídit se pokyny z revizních zpráv a dále dodržovat hygienické předpisy a předpisy vztahující se k bezpečnosti práce. Před zahájením vlastní činnosti je podnájemce povinen předložit nájemci zprávu o revizi všech vlastních používaných spotřebičů.

5.9. Podnájemce byl seznámen s požárním nebezpečím vyplývajícím z charakteru objektu, technologie a používaných látek. Podnájemce byl seznámen s požárními únikovými cestami, požárními řády, požárními poplachovými směrnicemi a rozmístěním věcných prostředků požární ochrany. Tyto předpisy a řády budou podnájemci k dispozici.

5.10. Podnájemce se zavazuje trvale udržovat čistotu před vstupem do pronajatých prostorů, pokud znečištění těchto ploch způsobí pracovníci podnájemce nebo jeho návštěvníci, nebo jiné osoby v souvislosti s činností nájemce. Podnájemce se zavazuje zabezpečit vlastním nákladem likvidaci použitých olejů, maziv a dalšího nebezpečného odpadu dle hygienických předpisů.

5.11. Podnájemce se zavazuje zdržet se jakýchkoli jednání, která by rušila či mohla rušit výkon ostatních vlastnických, užívacích a nájemních práv v nemovitosti, v níž se nachází předmět pronájmu. Podnájemce je povinen dbát na to, aby užíváním nebytových prostorů nedocházelo ke znehodnocování životního prostředí, zejména nadměrným hlukem, emisemi, či jiným způsobem.

5.12. Podnájemce je oprávněn bezplatně, po dohodě s Nájemcem, označit vstup do nebytových prostor s uvedením svého názvu a vykonávané činnosti včetně bezplatného umístění loga k vykonávané činnosti.

## 6. PRÁVA A POVINNOSTI NÁJEMCE

6.1. Nájemce je povinen spolupracovat a poskytovat Podnájemci veškerou nezbytnou součinnost při výkonu jeho práv a povinností stanovených v této Smlouvě a v souvislosti s ní.

6.2. Dohled nad způsobem užívání Rehabilitace

6.2.1. Nájemce je oprávněn po předchozím písemném upozornění minimálně 2 pracovní dny předem učiněným směrem k Podnájemci, provést prohlídku Rehabilitace a dokumentace vztahující se k provozu Rehabilitace z důvodu posouzení, zda je Rehabilitace provozována (užívána) Podnájemcem v souladu s touto Smlouvou. Tím není dotčeno ustanovení čl. 10 a odst. 13.7 této Smlouvy.

- 6.2.2. Při provádění prohlídky je Nájemce povinen postupovat tak, aby co nejméně zasahoval do provozu Rehabilitace. Podnájemce je povinen poskytnout Nájemci potřebnou součinnost pro řádné provedení prohlídky.
- 6.2.3. V případě, že Nájemce shledá, že Podnájemce neplní své povinnosti týkající se požadované úrovně provozu Rehabilitace podle čl. 10 této Smlouvy, je povinen písemně:
- 6.2.3.1. sdělit Podnájemci, v jakém ohledu způsob provozování Rehabilitace neodpovídá požadavkům uvedeným v této Smlouvě; a
  - 6.2.3.2. poskytnout Podnájemci přiměřenou lhůtu k nápravě.
- 6.2.4. Podnájemce je v takovém případě povinen, v Nájemcem stanovené lhůtě, provést odstranění závadného stavu způsobem požadovaným Nájemcem. Pokud tak Podnájemce neučiní ani po dodatečné písemné výzvě, Nájemce je oprávněn provést nápravu závadného stavu sám na náklady Podnájemce.
- 6.2.5. Náklady na provedení prohlídky nese Nájemce, avšak v případě, že prohlídka prokáže, že Podnájemce neplní své povinnosti vyplývající z provozování Rehabilitace, je Nájemce oprávněn po Podnájemci žádat úhradu těchto nákladů.
- 6.3. Nájemce bude zajišťovat na své náklady pravidelné revize elektrických, plynových a dalších zařízení a rozvodů v souladu s příslušnými obecně závaznými předpisy a technickými normami.
- 6.4. Nájemce předá ke dni účinnosti této Smlouvy Podnájemci Požární řády, Plány únikových cest, Požární a poplachové směrnice s rozmístěním věcných prostředků požární ochrany.

## **7. PŘEDÁNÍ REHABILITACE PODNÁJEMCI**

### **7.1 Předání Rehabilitace Podnájemci**

- 7.1.1. Nájemce je po nabytí účinnosti této Smlouvy povinen bez zbytečného odkladu, nejpozději však do čtyřiceti (40) kalendářních dnů, nedohodnou-li se smluvní strany jinak, předat Rehabilitaci v rozsahu vymezeném podle Přílohy č. 2 této Smlouvy Podnájemci.
- 7.1.2. Předání Rehabilitace se uskuteční na základě předávacího protokolu, v němž bude uveden výsledek srovnání skutečného stavu s evidencí DHM uvedenou v Příloze č. 2 této Smlouvy. Přílohou předávacího protokolu budou inventurní soupisy veškerého vybavení Rehabilitace včetně drobného hmotného a nehmotného investičního majetku (DHIM a DNIM).
- 7.1.3. K předání Rehabilitace dojde okamžikem umožnění dispozice s ním Podnájemci Nájemcem a následného podpisu předávacího protokolu podle

~~předchozího odstavce oběma smluvními stranami. Tento okamžik je považován za zahájení provozování Rehabilitace.~~

## 8. PROVOZOVÁNÍ REHABILITACE

### 8.1. Základní podmínky provozování Rehabilitace

- 8.1.1. Podnájemce je oprávněn a povinen provozovat Rehabilitaci v souladu s účelem Rehabilitace a jeho jednotlivých částí, a to zejména v souladu s čl. 3. této Smlouvy.
- 8.1.2. Podnájemce je povinen Rehabilitaci a jeho jednotlivé části využívat výhradně v souladu s kolaudačním rozhodnutím vydaným pro jednotlivé prostory (je-li pro jejich užívání kolaudačního rozhodnutí třeba), kterými je Rehabilitace tvořena, v každém případě však v souladu s obecně závaznými předpisy.
- 8.1.3. Podnájemce je povinen při užívání Rehabilitace a jeho jednotlivých částí dodržovat příslušné právní předpisy, jakož i příslušné technické bezpečnostní a hygienické normy, které se vztahují k provozování příslušných částí Rehabilitace.
- 8.1.4. Rehabilitace nesmí být provozována způsobem, který je v rozporu s dobrými mravy a který je v rozporu s obvyklým způsobem nakládání s Rehabilitací a jeho jednotlivými částmi.

### 8.2. Zajištění provozu a vstup do Rehabilitace

- 8.2.1. Podnájemce je oprávněn ode dne zahájení provozování do zániku této Smlouvy z jakéhokoliv důvodu vstupovat do Rehabilitace a užívat jej:
  - 8.2.1.1. k zajištění Běžného provozu Rehabilitace;
  - 8.2.1.2. k zajištění dalších povinností dle této Smlouvy.

### 8.3. Běžný provoz

- 8.3.1. V rámci Běžného provozu je Podnájemce povinen poskytnout Rehabilitaci a jeho části pro využití veřejností za úplatu, přičemž toto využití:
  - 8.3.1.1. musí být v souladu s účelem využívání Rehabilitace a dalšími podmínkami stanovenými touto Smlouvou;
  - 8.3.1.2. musí zajišťovat Dostupnost Rehabilitace a všech jejích částí v souladu s ustanoveními této Smlouvy; a
  - 8.3.1.3. musí být poskytováno v cenách obvyklých.
- 8.3.2. Podnájemce je povinen v rámci Běžného provozu zajistit Dostupnost Rehabilitace v souladu s Přílohou č. 4 této Smlouvy (SLA č. 1).
- 8.3.3. Nájemce může Podnájemci stanovit požadavky na Dostupnost Rehabilitace (SLA č. 1), vyjádřené formou požadavku na Dostupnost Rehabilitace v konkrétních hodinách, je však povinen brát zřetel na oprávněné zájmy Podnájemce a v souladu s ustanovením budu 2.1 této Smlouvy. Pro

~~odstranění pochybností se smluvní strany dohodly, že Nájemce není povinen práva podle tohoto odstavce využít.~~

8.3.4. Úplata za využití Rehabilitace v rámci Běžného provozu Rehabilitace je příjmem Podnájemce.

#### 8.4. Podmínky pro umístování reklamy

8.4.1. Podnájemce je oprávněn umístit v Rehabilitaci prezentaci své firmy. Tato reklama však nesmí žádným způsobem ohrožovat bezpečnost osob nacházejících se v jednotlivých částech Rehabilitace a nesmí narušovat možnost jeho řádného užívání.

8.4.2. Podnájemce je oprávněn umístit do pronajatých prostor reklamy jiných právních subjektů pouze po předchozím písemném souhlasu nájemce.

8.4.3. Obsah reklamy musí být v souladu s ustanoveními zákona č. 40/1995 Sb., o regulaci reklamy, v platném znění (zejména s ustanovením § 2c tohoto zákona) a etickým kodexem Rady pro reklamu.

### 9. NÁJEMNÉ A CENA SLUŽEB

9.1. Podnájemce se zavazuje platit Nájemci nájemné za užívání Rehabilitace ve výši [REDAKCE] Kč měsíčně a za užívání movitých věcí specifikovaných v Příloze č. 2. této Smlouvy ve výši [REDAKCE] Kč bez DPH měsíčně + příslušná sazba DPH, a to ode dne zahájení provozování do zániku této Smlouvy z jakýchkoliv důvodů. Nájemce se rozhodl, že u nájmu nemovitostí bude v souladu s § 56 odst. 4 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů, uplatňována příslušná sazba DPH u plátců DPH, u neplátců DPH je nájem nemovitostí osvobozen od DPH.

9.2. Nájemné je splatné po dobu trvání Smlouvy v měsíčních splátkách ve výši dle čl. 9.1. Smlouvy na základě faktury vystavené nájemcem se splatností 14 dnů ode dne vystavení, přičemž datum uskutečnění zdanitelného plnění je poslední den příslušného kalendářního měsíce.

9.3. Smluvní strany se dohodly, že na úhradu nájemného budou přednostně započítány případné pohledávky podnájemce za nájemcem.

9.4. Jednotlivé faktury vystavené nájemcem dle této smlouvy musí obsahovat náležitosti stanovené zákonem č. 235/2004 Sb., o DPH v platném znění.

9.5. Nájemce se zavazuje svým jménem zprostředkovávat podnájemci dodávku plynu, el. energie, vody a bude dále zabezpečovat odvoz domovního odpadu.

9.6. Mezi nájemcem a podnájemcem bylo dohodnuto, že za zprostředkované dodávky plynu, el. energie, vody a zajištění ostatních služeb bude podnájemce hradit nájemci částky takto:

9.6.1. za plyn částku odpovídající ceně, kterou platí nájemce v daném kalendářním roce za jeho odběr příslušnému dodavateli. Cena plynu bude

podnájemci fakturována měsíčně formou zálohové faktury ve výši [REDAKCE] Kč měsíčně s tím, že 1x ročně bude spotřeba plynu vyfakturována dle ročního vyúčtování od dodavatele a skutečného odběru podnájemce, který bude protokolárně zaznamenáván 1 x měsíčně. Tato zálohová platba bude upravována dle ročního celkového vyúčtování a předpokládaného vývoje ceny plynu;

- 9.6.2. za elektrickou energii částku odpovídající ceně, kterou platí nájemce v daném kalendářním roce za jeho odběr příslušnému dodavateli dle skutečného odběru podnájemce;
- 9.6.3. za dodávky vody částku odpovídající ceně, kterou platí nájemce v daném kalendářním roce za jeho odběr příslušnému dodavateli dle skutečného odběru podnájemce;
- 9.6.4. za stočné částku vypočtenou dle skutečně vynaložených nákladů na provoz ČOV a dle skutečného odběru podnájemce (stavu na vodoměru);
- 9.6.5. za odvoz komunálního odpadu paušální částku ve výši 500,- Kč bez DPH za měsíc.

9.7. Cenu služeb dle (elektrická energie, voda) této Smlouvy je podnájemce povinen hradit nájemci na základě skutečně zjištěné spotřeby vždy k poslednímu dni příslušného kalendářního měsíce na základě nájemcem vystavené faktury, jejíž splatnost je 14 dní ode dne vystavení. Za účelem měření spotřeby el. energie a vody, zajistil Nájemce na své náklady nainstalování podružných měřičů.

Paušály dle citovaného článku ve výši 500,- Kč bez DPH/měsíc je povinen podnájemce hradit nájemci vždy k poslednímu dni příslušného kalendářního měsíce na základě nájemcem vystavené faktury, jejíž splatnost je 14 dní ode dne vystavení.

Datum uskutečnění zdanitelného plnění je datum doručení faktury od dodavatele příslušné energie, v ostatních případech poslední den příslušného kalendářního měsíce. Příslušné DPH bude uvedeno v souladu s platným zákonem o DPH a druhem energie.

9.8. Náklady spojené s odvozem domovního odpadu nejsou zahrnuty v úhradě za nájem, náklady spojené s ostrahou objektu (EZS, PCO ) jsou zahrnuty v úhradě za nájem.

9.9. Paušální částky za poplatky související s nájmem se mohou v průběhu nájemního vztahu měnit v závislosti na změnách cen dodavatelů nájemce. Jejich úpravy budou předmětem samostatného dodatku smlouvy potvrzeného oběma smluvními stranami.

9.10. V případě provozování televizního přijímače je Podnájemce povinen přihlásit se k příslušným úhradám na vlastní jméno a hradit poplatky z tohoto provozování vyplývající.

9.11. Nájemné v roce 2011 a v následujících letech se zvyšuje o tolik procent, kolik procent bude zjištěna inflace Českým statistickým úřadem Praha. Nájemce se zavazuje, že vždy nejpozději do 15. března toho, kterého roku zašle podnájemci potvrzení o výši inflace za předchozí kalendářní rok. Doplatek za zvýšené nájemné za období leden – březen toho, kterého roku, je splatný vždy nejpozději do 15. dubna toho, kterého roku.



9.12. Nezaplatí-li Podnájemce v daném termínu splatnosti platbu na základě vystavené faktury, za nájem a služby spojené s nájmem, dohodli se Nájemce a Podnájemce, že Nájemce je oprávněn požadovat po Podnájemci smluvní pokutu ve výši 0,05 % za každý byt i započatý den prodlení ode dne splatnosti faktury do zaplacení. Smluvní pokuta je splatná okamžikem porušení závazku ze strany Podnájemce. Právo na náhradu škody tím není dotčeno.

9.13. . Specifikace měsíční platby:

Název střediska: OCJ Název objektu: Rehabilitace	Výměra m <sup>2</sup>	Částka bez DPH za 1 měsíc
Podnájem NP – rehabilitace	557	██████ Kč
Podnájem - movitý majetek		██████ - Kč
<b>Paušální poplatek:</b> - za odvoz komunálního odpadu		500,- Kč
<b>Zálohová platba:</b> - plyn		██████ - Kč
<b>K úhradě za podnájem, paušální poplatek a zálohovou platbu</b>		██████ Kč

9.13. Pro případ výpovědi dle odst. 15.4.3. Smlouvy se smluvní strany dohodly, že Podnájemce vystaví při podpisu této Smlouvy směnku vlastní bez protestu na směnečnou sumu ve výši jednoměsíčního nájemného, tj. ve výši ██████ Kč, přičemž tato směnka může být použita a uplatněna pouze v důsledku dlužných faktur za podnájem a služby s podnájmem spojených.

## 10. ÚROVEŇ POSKYTOVÁNÍ PLNĚNÍ, JEHO MONITORING (SLA), SMLUVNÍ POKUTY

10.1. Podnájemce se zavazuje, že provozování Rehabilitace na základě této Smlouvy bude zajišťováno v kvalitě a úrovních definovaných v této Smlouvě, zejména v souladu se Service Level Agreement (SLA) obsaženými v Příloze č. 4. této Smlouvy.

10.2. V případě, že Podnájemce nezajišťuje Provozování Rehabilitace v souladu se SLA, zavazuje se

10.2.1. bez zbytečného prodlení zajistit na své náklady další zdroje nebo kapacity s cílem zajištění Provozování rehabilitace v souladu se SLA a

10.2.2. odstranit závadný stav v nejkratší možné době.

~~10.3. Podnájemce je povinen monitorovat a umožnit Nájemci i jeho vlastní monitorování provozování Rehabilitace. Podnájemce je dále povinen předkládat Nájemci do 15 dnů od konce příslušného kalendářního pololetí přehledné a pravdivé zprávy o činnosti Rehabilitace, ze kterých bude zejména vyplývat, zda provozování Rehabilitace probíhalo v souladu s požadavky stanovenými SLA v Příloze č. 4 této Smlouvy, a které budou obsahovat další informace týkající se jejího provozování.~~

10.4. V případě přerušení provozování Rehabilitace nebo její části musí Podnájemce tuto skutečnost oznámit e-mailem, popř. telefonicky, Nájemci v souladu s odst. 17.2 této Smlouvy, a to v případě plánovaného přerušení (např. z důvodu plánovaných oprav) nejméně dvacet (20) kalendářních dnů předem, v případě neplánovaného přerušení (např. z důvodu havárie) nejpozději do 30 minut od přerušení, není-li možné toto upozornění odeslat před začátkem přerušení. Oznámení musí obsahovat zejména informaci o tom, které části Rehabilitace se přerušení týká, jaké jsou jeho důvody a předpokládanou dobu přerušení. Podnájemce je povinen Nájemci oznámit způsobem podle věty první rovněž opětovné obnovení provozu, a to nejpozději do 30 minut po jeho obnovení.

## 11. VZTAHY K TŘETÍM OSOBÁM

11.1. Podnájemce není oprávněn uzavírat za podmínek stanovených dále v tomto článku Smlouvy s třetími osobami smlouvy o podnájmu určených nebytových prostor nebo jejich částí v Rehabilitaci bez předchozího písemného souhlasu Nájemce.

11.2. Případná další podnájemní smlouva podle odst. 11.1 této Smlouvy musí výslovně obsahovat:

11.2.1. ustanovení o tom, že zánikem této Smlouvy z jakéhokoli důvodu dojde automaticky k zániku i dané smlouvy,

11.2.2. ustanovení o tom, že pokud dojde k zániku dané podnájemní smlouvy z jakýchkoli důvodů, nebude třetí strana – další podnájemce uplatňovat vůči Nájemci v souvislosti s provedenými úpravami na předmětu podnájmu, bez ohledu na to, zda k nim udělil Nájemce nebo Podnájemce souhlas, jakékoli nároky z titulu vydání bezdůvodného obohacení na straně vlastníka nebo nájemce předmětu nájmu z důvodu, že není objektivně možné, popř. bez vynaložení nepřiměřených nákladů, provedené změny uvést do původního stavu, s tím, že takové nároky je třetí osoba – další podnájemce oprávněna uplatnit přímo vůči Podnájemci z důvodu závazku podle odst. 11.3, jenž byl Podnájemcem převzat v této Smlouvě;

11.3. Podnájemce se tímto zavazuje, že v plném rozsahu, bez uplatnění jakýchkoli jiných nároků vůči Nájemci, odškodní Nájemce na jeho první výzvu, pokud bude vůči Nájemci úspěšně uplatněn jakoukoli třetí osobou nárok na náhradu škody nebo nárok na vydání bezdůvodného obohacení vzniklý z další podnájemní smlouvy podle odst. 11.1 této Smlouvy nebo v souvislosti s ní, zejména (nikoliv však výlučně) nárok na vydání bezdůvodného obohacení z důvodu, že není

možné objektivně, popř. bez vynaložení nepřiměřených nákladů uvést změny provedené dalším podnájemcem na předmětu podnájmu do původního stavu, anebo v souvislosti s určením neplatnosti další podnájemní smlouvy podle odst. 11.1 této Smlouvy. Pro vyloučení všech pochybností platí, že závazek Podnájemce podle tohoto článku Smlouvy platí ještě 5 (pět) let po zániku této Smlouvy, ať již nastal z jakéhokoli důvodu.

11.4. Pro vyloučení případných pochybností platí, že Podnájemce odpovídá Nájemci v plném rozsahu za veškeré škody, které vznikly Nájemci na majetku vymezeném v Příloze č. 2 této Smlouvy spravovaném Podnájemcem na základě této Smlouvy, a to zaviněním Podnájemce či jakékoli třetí osoby, bez ohledu na to, zda tato třetí osoba byla vůči Podnájemci ve smluvním vztahu či nikoli, anebo jakkoli jinak.

11.5. Podnájemce je povinen oznámit Nájemci datum vzniku a zániku další podnájemní smlouvy podle odst. 11.1 této Smlouvy do sedmi (7) kalendářních dnů od data jejich uzavření či zániku.

## 12. POJIŠTĚNÍ

### 12.1. Pojištění majetku

12.1.1. Pojištění nemovitosti a majetku vymezeného v Příloze č. 2 této Smlouvy zajišťuje po celou dobu platnosti této Smlouvy na své náklady Nájemce. Likvidaci pojistné události zajistí Nájemce, přičemž Podnájemce je povinen Nájemce řádně a bezodkladně informovat o vzniku pojistné události a poskytnout veškerou potřebnou součinnost v souvislosti s pojistnou událostí.

### 12.2. Pojištění odpovědnosti za škodu

12.2.1. Podnájemce je povinen na svůj náklad uzavřít pojistnou smlouvu na pojištění odpovědnosti za škodu způsobenou třetím osobám v souvislosti s provozováním Rehabilitace, přičemž pojištěnými subjekty z tohoto pojištění budou jak Podnájemce, tak i Nájemce. Výše pojistného plnění musí činit nejméně 5 mil. Kč.

12.2.2. Podnájemce je povinen na svůj náklad zajistit, aby pojistná smlouva ve smyslu odst. 12.2.1 této Smlouvy vznikla (byla uzavřena) nejpozději ke dni zahájení provozování Rehabilitace a byla udržována v plném rozsahu po celou dobu účinnosti této Smlouvy.

12.2.3. Podnájemce je povinen dále zajistit, aby smlouvu na pojištění odpovědnosti za škodu způsobenou třetím osobám uzavřeli rovněž případní další podnájemci podle odst. 11.1 této Smlouvy, a to v rozsahu, který je přiměřený činnosti, kterou hodlají v pronajatých prostorách vykonávat.

12.2.4. Podnájemce je oprávněn uzavřít i jiné druhy pojistných smluv, než které jsou uvedeny v této Smlouvě s tím, že pojistné smlouvy uzavřené Podnájemcem nad rámec této Smlouvy nesmí nijak omezit práva Nájemce vyplývající z pojistné smlouvy ve smyslu odst. 12.2.1 této Smlouvy či jiná práva Nájemce vyplývající z této Smlouvy.

~~12.2.5. Podnájemce, jakož i žádný z jeho subdodavatelů, se nesmí dopustit jednání nebo opomenutí nebo umožnit jiné osobě, aby se dopustila takového jednání nebo opomenutí, v důsledku kterých by:~~

~~12.2.5.1. pojistitel nebyl povinen poskytnout Nájemci pojistné plnění v plné výši; nebo~~

~~12.2.5.2. Nájemce byl povinen vrátit pojistiteli celé pojistné plnění nebo jeho část.~~

### 12.3. Doklady o pojištění Podnájemce

12.3.1. Podnájemce je povinen předložit Nájemci na základě jeho žádosti potvrzení o sjednání všech pojistných smluv, které uzavřel na základě této Smlouvy, jakmile bude mít tyto k dispozici, a to společně s dokladem o zaplacení pojistného.

### 12.4. Pojistné plnění

12.4.1. Podnájemce bude bezodkladně informovat Nájemce o jakýchkoliv nárocích na výplatu pojistného plnění, které vůči pojistitelům uplatnil při škodách z odpovědnosti, ze kterých by mohly vzejít nároky vůči Nájemci. Podnájemce je dále povinen Nájemci bezodkladně poskytnout veškeré informace ohledně pojištění a veškerých pojistných událostí a jejich řešení.

## 13. ÚDRŽBA, OPRAVY, OBNOVA

13.1. Podnájemce je povinen na své náklady provádět běžnou údržbu, servis, a opravy v prostorách, jež jsou předmětem této Smlouvy. Údržbu a opravu majetku Nájemce, jejíž potřeba vznikne na základě pojistné události kryté majetkovým pojištěním nájemce dle čl. 12.1.1. této smlouvy, provede Podnájemce na náklady Nájemce. V případě, že se vyskytnou vady stavby a stavebních prací v záruční lhůtě, bude nároky plynoucí z těchto vad uplatňovat vůči dodavateli stavby v reklamačním řízení Nájemce. Podnájemce se pro tento případ zavazuje poskytnout Nájemci nezbytnou součinnost.

13.2. V souvislosti s plněním závazku udržovat Rehabilitaci je Podnájemce povinen na vlastní náklady zajistit plnou provozuschopnost všech součástí Rehabilitace, zabezpečovat pravidelné práce, jejichž cílem je odstranit nebo zpomalit vliv působení vnějších (např. povětrnostních nebo fyzikálních) vlivů na Rehabilitaci, zabezpečovat soulad veškerých technologií, zařízení a sítí a jejich provoz s platnými a účinnými obecně závaznými právními předpisy a technickými normami, a z výše uvedených důvodů především:

13.2.1. provádět pravidelný úklid uvnitř jednotlivých prostor v Rehabilitaci (včetně veškerého technického zázemí, šaten a sociálních zařízení);

13.2.2. pravidelně dle potřeby provádět nátěry, malby a omítky uvnitř jednotlivých prostor v Rehabilitaci;

13.2.3. pravidelně čistit okna a veškeré omyvatelné plochy uvnitř jednotlivých prostor v Rehabilitaci;

- 13.2.4. provádět pravidelné revize elektrických, plynových a dalších zařízení a rozvodů v souladu s příslušnými obecně závaznými předpisy a technickými normami;
- 13.2.5. zajistit vhodnou a odpovídající formu technického zabezpečení Rehabilitace (není myšleno centrální zabezpečení) zejména z pohledu prevence škod způsobených trestnou činností apod.
- 13.3. Podnájemce je oprávněn k pravidelnému nebo i jednorázovému provádění těchto činností na svůj účet pověřit třetí osobu na základě samostatné smlouvy uzavřené s touto osobou; i v takovém případě Podnájemce odpovídá Nájemci ve stejném rozsahu jako by údržbu, opravy a obnovu Rehabilitace prováděl sám.
- 13.4. Podnájemce je v rámci svého závazku podle odst. 13.1 této Smlouvy povinen provádět nebo zajistit provedení servisu a běžných oprav Rehabilitace, včetně jejich součástí a příslušenství, zejména
- 13.4.1. opravy vnitřního zařízení všech částí Rehabilitace, včetně jejich zázemí (sociální zařízení, sprchy, šatny);
  - 13.4.2. opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin a výměny prahů a lišt;
  - 13.4.3. opravy jednotlivých částí oken a dveří a jejich součástí a výměny zámků, kování, klik, rolet a žaluzií;
  - 13.4.4. opravy vypínačů, zásuvek, jističů, zvonků, osvětlovacích těles, včetně elektrických zámků;
  - 13.4.5. opravy uzavíracích armatur na rozvodech vody, výměny sifonů apod.;
  - 13.4.6. opravy vodovodních výtoků, mísících baterií, sprch, bidetů, umyvadel, van, dřezů, splachovačů, vestavěných a přistavěných skříní;
  - 13.4.7. opravy a servis kotlů na teplou vodu a na ústřední (podlahové) vytápění, VZT, klimatizací, technologie bazénové vody, zdvihacích zařízení atp.
- 13.5. Údržba a obnova Rehabilitace bude Podnájemcem prováděna nebo její provedení bude Podnájemcem zajištěno v souladu s plánem obnovy a údržby, který je Podnájemce povinen pravidelně předkládat k odsouhlasení Nájemci, na roční bázi (výhledový plán obnovy a údržby) a čtvrtletní bázi (operativní plán obnovy a údržby), a to v případě výhledového plánu obnovy a údržby vždy nejpozději dva měsíce před začátkem následujícího roku a v případě operativního plánu obnovy a údržby vždy nejpozději 30 kalendářních dnů před začátkem příslušného čtvrtletí.
- 13.6. Podnájemce je povinen vést jednotnou evidenci závad a oprav, ve které budou centralizovány údaje o závadách a opravách nahlášených a odstraněných v souladu s odst. 13.4 a 13.5 (tedy zejména kdy a jak byla závada zjištěna a kdy a jak byla provedena oprava apod.). Veškeré opravy ve smyslu odst. 13.4 této Smlouvy budou prováděny bez zbytečného odkladu poté, co se Podnájemce dozví o potřebě jejich provedení, ať již na základě vlastních zjištění, z podnětu třetích osob nebo z podnětu Nájemce ve smyslu odst. 13.7 této Smlouvy, a to v souladu s Přílohou č. 4 této Smlouvy (SLA č. 2).

~~13.7. Podnájemce je povinen po dohodě, zejména s ohledem na provozování~~ Rehabilitace, umožnit Nájemci nebo osobě Nájemcem písemně pověřené monitoring a kontrolu provádění údržby, obnovy a oprav, a to mimo způsobů výše uvedených i formou provádění kontroly na místě, ať průběžné nebo namátkové, a v té souvislosti umožnit Nájemci či osobě Nájemcem pověřené na vyžádání vstup do kterékoli z prostor v rámci Rehabilitace (v případě, že se bude jednat o vstup do prostor veřejně nepřístupných, pak vždy v přítomnosti pověřeného zaměstnance Podnájemce), jakož i provést kontrolu správnosti, úplnosti a aktuálnosti centrální evidence podle odst. 13.6 této Smlouvy.

13.8. Pro vyloučení všech pochybností se Smluvní strany dohodly, že po celou dobu trvání této Smlouvy je Podnájemce povinen Rehabilitaci udržovat a při zániku této Smlouvy z jakéhokoli důvodu je povinen jej předat Nájemci ve stavu, který odpovídá z pohledu funkčnosti a provozuschopnosti stavu s přihlédnutím k Běžnému opotřebení.

13.9. Likvidace nepotřebných věcí

13.9.1. Podnájemce je povinen oznámit Nájemci potřebu likvidace nepotřebných věcí (vybavení, nábytku), které se během trvání této Smlouvy stanou z důvodu jejich opotřebování či poškození nepotřebnými. Likvidaci nepotřebných věcí si po doručení písemného souhlasu Nájemce zajistí Podnájemce na své náklady.

13.9.2. Před provedením likvidace konkrétního vybavení, nábytku či jejich částí je Podnájemce povinen si zajistit souhlas Nájemce. Za tímto účelem zašle Podnájemce Nájemci seznam majetku určeného k likvidaci ve formě vyplněné tabulky dle Přílohy č. 5 této Smlouvy. Nájemce ve lhůtě 140 kalendářních dnů ode dne doručení seznamu majetku určeného k likvidaci dle předchozí věty

13.9.2.1. písemně odsouhlasí seznam majetku určeného k likvidaci, popřípadě

13.9.2.2. v uvedené lhůtě předloží Podnájemci písemné připomínky k seznamu majetku určeného k likvidaci. Připomínky Nájemce předložené v uvedené lhůtě je Podnájemce povinen akceptovat.

13.10. Podnájemce je povinen provádět pravidelnou roční inventarizaci majetku podle platných právních předpisů. Výsledek inventury ke dni 31. prosince daného kalendářního roku předloží ve formě inventurních soupisů v jednom vyhotovení a souhrnného zápisu ve dvojím vyhotovení Nájemci do 31. ledna následujícího kalendářního roku s návrhem na vypořádání inventurních rozdílů. Zástupci Nájemce mají na základě své žádosti právo se fyzického provedení inventarizace zúčastnit.

13.11. Podnájemce není oprávněn provádět na předmětu podnájmu jakékoliv změny a investice bez písemného souhlasu Nájemce. Pro účely této Smlouvy se změnou na majetku rozumí technické zhodnocení majetku nebo jeho části, rekonstrukce a modernizace. Technickým zhodnocením se rozumí výdaje na dokončené

nástavby, přístavby a stavební úpravy, rekonstrukcí se rozumí zásahy do majetku, které mají za následek změnu účelu využití majetku nebo jeho části nebo jeho technických či fyzikálních parametrů. Modernizací se pro účely této Smlouvy rozumí rozšíření vybavenosti nebo použitelnosti majetku nebo jeho části. V případě, že změna na majetku bude Podnájemcem provedena bez předchozího písemného souhlasu Nájemce, je Podnájemce povinen zaplatit Nájemci smluvní pokutu ve výši [REDAKCE] Kč za každý jednotlivý případ.

## 14. ODPOVĚDNOST

14.1. Podnájemce se zavazuje nahradit škodu v rozsahu, v jakém byla vzniklá škoda takto způsobena, a která Nájemci vznikne v důsledku:

14.1.1. nároku na náhradu škody na životě nebo zdraví konečného uživatele, který vznese vůči Nájemci a který vznikl v důsledku porušení povinností Podnájemce při provozování Rehabilitace a poskytování dalších služeb uvedených v této Smlouvě a stanovených touto Smlouvou nebo zákonem;  
a

14.1.2. nároku na náhradu škody na majetku konečného uživatele, který vznese vůči Nájemci a který vznikl v důsledku porušení povinností Podnájemce při provozování Rehabilitace stanovených touto Smlouvou nebo zákonem,

s výjimkou případu, kdy byla škoda způsobena jednáním či opomenutím Nájemce nebo porušením povinností Nájemce vyplývajících z této Smlouvy, a to v rozsahu, v jakém byla vzniklá škoda takto způsobena.

14.2. Podnájemce se dále zavazuje nahradit Nájemci:

14.2.1. škodu, která vznikne v důsledku úspěšného uplatnění nároku na náhradu škody na majetku, životě nebo zdraví jakékoliv třetí osoby, včetně zaměstnanců Nájemce nebo osob Nájemcem pověřených k výkonu práv Nájemce stanovených v této Smlouvě, který vznikl v důsledku porušení povinností Podnájemce k provozování Rehabilitace podle této Smlouvy;

14.2.2. škodu, která vznikne v důsledku povinností Nájemce uhradit jakoukoliv zákonnou, správní, smluvní nebo jinou sankci vzniklou v důsledku porušení povinností Podnájemce k provozování Rehabilitace podle této Smlouvy,

s výjimkou případu, kdy byla škoda způsobena jednáním, či opomenutím Nájemce nebo porušením povinností Nájemce vyplývajících z této Smlouvy, a v rozsahu, v jakém byla vzniklá škoda takto způsobena.

## 15. ZÁNİK SMLOUVY

15.1. Tato Smlouva zaniká vždy ukončením koncesní smlouvy Nájemce. Tato Smlouva se uzavírá na dobu určitou 10 let od 1. 1. 2010 a do 31. 12. 2019. Tato Smlouva končí řádným uplynutím doby dle tohoto článku, anebo předčasně, a to buď

~~vzájemnou dohodou smluvních stran, odstoupením ze strany Nájemce, resp. Podnájemce nebo Výpovědí ze strany Nájemce, resp. Podnájemce.~~

## 15.2. Odstoupení od Smlouvy ze strany Nájemce

15.2.1. Nájemce je oprávněn od této Smlouvy odstoupit z důvodu podstatného porušení Smlouvy Podnájemcem; za podstatné porušení Smlouvy se přitom považuje:

15.2.1.1. bezdůvodné přerušování provozování Rehabilitace na dobu delší než 30 dní;

15.2.1.2. provozování Rehabilitace v rozporu s jeho účelem stanoveným v čl. 2 této Smlouvy;

15.2.2. Nájemce je oprávněn odstoupit od Smlouvy rovněž, pokud bylo v insolvenčním řízení vydáno pravomocné rozhodnutí o úpadku Podnájemce nebo je vůči jeho majetku veden výkon rozhodnutí nebo exekuce.

## 15.3. Odstoupení od Smlouvy ze strany Podnájemce

15.3.1. Podnájemce je oprávněn od této Smlouvy odstoupit, neumožní-li Nájemce užívání vymezených nebytových prostor Rehabilitace Podnájemcem, tj. společností Léčebné centrum Aktin, s.r.o., a to zejména (nikoli však pouze) pro provozování nestátního léčebného zařízení.

## 15.4. Odstoupení od Smlouvy z důvodu vyšší moci

15.4.1. Kterákoliv ze smluvních stran je oprávněna odstoupit od této Smlouvy, pokud není Podnájemce, resp. Nájemce objektivně schopen plnit povinnosti stanovené touto Smlouvou z důvodu překážky vyšší moci trvající déle než 30 kalendářních dnů nebo, o které lze bez důvodných pochybností předpokládat, že bude trvat déle než 30 kalendářních dnů, přičemž za takovou překážku se považuje překážka, u které nelze rozumně předpokládat, že by ji nebo její následky Podnájemce, resp. Nájemce odvrátil nebo překonal, za předpokladu, že by vznik této překážky v době uzavření této Smlouvy Podnájemce mohl předvídat. Za překážku vyšší moci se nepovažuje překážka, která vznikla z hospodářských poměrů Podnájemce, resp. Nájemce.

## 15.5. Výpověď ze strany Nájemce

15.5.1. Nájemce může tuto Smlouvu ukončit výpovědí, a to nejdříve po 5 letech jejího trvání. Výpovědní lhůta činí 5 (pět) měsíců a počíná běžet prvního dne prvního měsíce následujícího kalendářního pololetí po doručení výpovědi Podnájemci.

15.5.2. Podnájemce je v případě výpovědi podle odstavce 15.5.1 této Smlouvy povinen uvést nejpozději do konce výpovědní lhůty Rehabilitaci do stavu v souladu s odstavcem 16.3.1 této Smlouvy.

15.5.3. V prvních 5 letech lze smlouvu ukončit výpovědí pouze z důvodu neplacení nájmu a služeb s nájmem spojených dle čl. 2 Smlouvy. Nájemce



~~a Podnájemce se dohodli, že pokud bude Podnájemce v prodlení s úhradou nájmu a služeb s nájmem spojených déle než 30 dnů po lhůtě splatnosti, je Nájemce oprávněn tuto smlouvu vypovědět s výpovědní lhůtou 30 dnů s tím, že tato lhůta počíná běžet prvního dne následujícího po doručení písemné výpovědi ze strany Nájemce.~~

15.6. Podnájemce je oprávněn předčasně vypovědět tuto smlouvu bez udání důvodu, a to pouze písemnou formou. Výpovědní lhůta pro tento případ je stanovena na 6 (šest) měsíců. Lhůta počíná běžet od prvního dne následujícího měsíce od doručení písemné výpovědi.

15.7. Ustanovení související s řešením sporů podle čl. 18 této Smlouvy nepozbývají předčasným ukončením Smlouvy ve smyslu tohoto článku účinnosti, nýbrž přetrvávají ve formě samostatných písemných dohod mezi smluvními stranami.

15.8. Úkony ve smyslu odst. 15.2. až 15.4. (výpověď, odstoupení) této Smlouvy jednou ze smluvních stran druhé smluvní straně vyžadují písemnou formu, musí být v českém jazyce a musí být doručeny prostřednictvím doporučené pošty či kurýra.

15.9. Pokud dojde k zániku této Smlouvy z jakýchkoli důvodů, nebude Podnájemce uplatňovat vůči vlastníku předmětu podnájmu v souvislosti s provedenými úpravami na předmětu podnájmu, bez ohledu na to, zda k nim udělil Nájemce souhlas, jakékoli nároky z titulu vydání bezdůvodného obohacení na straně vlastníka předmětu nájmu z důvodu, že není objektivně možné, popř. bez vynaložení nepřiměřených nákladů, provedené změny uvést do původního stavu, s tím, že takové nároky je Podnájemce oprávněn uplatnit přímo vůči Nájemci.

## 16. PŘEDÁNÍ CENTRA PŘI ZÁNIKU SMLOUVY

### 16.1. Závazek zpětného předání

16.1.1. Podnájemce se zavazuje předat Rehabilitaci zpět Nájemci ke dni zániku této Smlouvy. Smluvní strany se však mohou dohodnout, že skutečné předání nastane v jiný den, než v den zániku této Smlouvy; skutečné předání Rehabilitace se však nesmí uskutečnit dříve než dvacet (20) kalendářních dnů před nebo později než dvacet (20) kalendářních dnů po dni zániku této Smlouvy. Předání Rehabilitace bude spočívat v tom, že Podnájemce:

16.1.1.1. odstraní z Rehabilitace veškeré věci Podnájemce; pokud tak Podnájemce neučiní ani do dvaceti (20) kalendářních dnů ode dne předání Rehabilitace, může Nájemce věci Podnájemce odstranit na náklady a riziko Podnájemce a je Nájemcem zmocněn věci Podnájemce prodat, přičemž výtěžek z prodeje věcí Podnájemce náleží po odečtení nákladů Nájemce souvisejících s tímto prodejem Podnájemci;

16.1.1.2. provede za přítomnosti Zástupce Nájemce celkovou inventuru a fyzické předání Rehabilitace; a

16.1.1.3. předá Rehabilitaci v řádném stavu s přihlédnutím k Běžnému opotřebením.

16.1.2. Smluvní Strany si jsou vědomy skutečnosti, že namísto Nájemce může Rehabilitaci podle tohoto článku převzít jménem Nájemce jiná osoba, která jím bude pro tento účel písemně zmocněna.

## 16.2. Spolupráce při předání

16.2.1. V souvislosti s předáním Rehabilitace Nájemci se Podnájemce zavazuje poskytnout Nájemci součinnost, včetně potřebného přístupu k Rehabilitaci a poskytnutí potřebných informací, a to v rozsahu, který lze od Podnájemce rozumně požadovat tak, aby nebylo narušeno další provozování Rehabilitace po zániku této Smlouvy. Podnájemce se zavazuje uhradit Nájemci veškeré škody vzniklé následkem porušení povinnosti stanovené v tomto odstavci Smlouvy; tato povinnost není zánikem Smlouvy jakkoli dotčena.

## 16.3. Stav při předání při zániku Smlouvy

16.3.1. Podnájemce se zavazuje předat při zániku Smlouvy Rehabilitaci Nájemci v řádném stavu s přihlédnutím k Běžnému opotřebením.

16.3.2. Pokud Podnájemce poruší povinnosti podle tohoto článku, nahradí Nájemci škodu spočívající zejména:

16.3.2.1. ve snížení hodnoty Rehabilitace (například pokud Podnájemce neopraví závadu či neprovede údržbu); nebo

16.3.2.2. v nákladech na opravu závady či provedení údržby.

## 17. DORUČOVÁNÍ

17.1. Veškeré žádosti, oznámení či jiná sdělení doručovaná dle této Smlouvy nebo týkající se této Smlouvy jednou ze smluvních stran druhé smluvní straně vyžadují písemnou formu, musí být v českém jazyce (nedohodnou-li se smluvní strany jinak) a musí být doručeny některým z následujících způsobů:

17.1.1. osobním předáním písemnosti;

17.1.2. doručením prostřednictvím doporučené pošty či kurýra;

17.1.3. e-mailem.

17.2. Údaje potřebné pro doručování Nájemci jsou následující:

Adresa: Ostrava-Poruba, Čkalovova 6144/20, 708 00

Tel.: + [redacted]

e-mail: [redacted]

Kontaktní osoba: [redacted]

17.3. Údaje potřebné pro doručování Podnájemci jsou následující:

Adresa: Léčebné centrum AKTIN, s.r.o.,

Na Příčnici 882/29, Vratimov, 739 32

Tel.: [REDACTED]  
e-mail: [REDACTED]  
Kontaktní osoba: Ing. Břetislav Nitka, [REDACTED]

17.4. Jakákoliv žádost, oznámení či jiné sdělení podle odst. 17.1 této Smlouvy budou považovány za doručené:

17.4.1. je-li doručováno osobním předáním písemnosti či doporučenou poštou nebo kurýrem, okamžikem, kdy adresát potvrdí převzetí či převzetí odmítne;

17.4.2. je-li doručováno e-mailem, v okamžiku obdržení potvrzení o přijetí e-mailu odeslaného na e-mailovou adresu druhé smluvní strany uvedenou v tomto článku Smlouvy.

17.5. Údaje uvedené v odst. 17.2 této Smlouvy mohou být měněny jednostranně oznámením doručeným druhé smluvní straně, a to osobním předáním nebo doručením prostřednictvím doporučené pošty či kurýra. Změna těchto údajů se nepovažuje za změnu této Smlouvy.

## 18. ŘEŠENÍ SPORŮ

18.1. Smluvní strany se zavazují vyvinout maximální úsilí k odstranění vzájemných sporů vzniklých na základě této Smlouvy nebo v souvislosti s touto Smlouvou a k jejich vyřešení zejména prostřednictvím jednání oprávněných osob nebo pověřených zástupců.

18.2. Veškeré spory vzniklé z této Smlouvy a v souvislosti s ní, nepodařilo-li se je vyřešit podle předchozího odstavce, budou projednány a řešeny před věcně příslušnými soudy České republiky, přičemž v případě, kdy české právo připouští pro konkrétní druh sporu sjednání místní příslušnosti, pak platí, že pokud je v konkrétním případě podle příslušných právních předpisů založena místní příslušnost okresních soudů, sjednaly tímto Smluvní strany místní příslušnost Okresního soudu v Ostravě jako soudu prvního stupně, v ostatních případech se sjednává místní příslušnost Krajského soudu v Ostravě jako soudu prvního stupně.

## 19. PLATNOST A ÚČINNOST SMLOUVY

19.1. Tato Smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu smluvními stranami a uzavírá se na dobu určitou do 31. 12. 2019.

19.2. Smluvní strany si jsou vědomy, že provozování činnosti v souladu s článkem 3.2.1. v prostorách, jež jsou předmětem této Smlouvy, vyžaduje doinvestování léčebného zařízení, drobného hmotného majetku a vynaložení ostatních nákladů pro její provozování. Nájemce zaručuje Podnájemci možnost jednat o smluvním vztahu i na období po 31. 12. 2019, pokud toto umožní koncesní nebo jiný typ smlouvy o nájmu s vlastníkem objektu – statutárním městem Ostrava. Podmínky tohoto smluvního vztahu budou dohodnuty oběma smluvními stranami.

## 20. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

- 20.1. Nájemce a Podnájemce se dohodli, že Nájemce nebude uplatňovat sankce vůči Podnájemci uvedené v této Smlouvě v případě, že statutární město Ostrava, jako zadavatel dle koncesní smlouvy ze dne 1. 1. 2010, nebude účtovat tyto sankce provozovateli - společnosti Sportovní a rekreační zařízení města Ostravy, s.r.o. Toto ustanovení se nevztahuje na sankce, úroky z prodlení, škody, apod., na které má nárok Nájemce v důsledku pozdních úhrad závazků Podnájemce, tj. faktur za podnájem a služby spojené s podnájemem Podnájemce. Tyto sankce je oprávněn Nájemce vymáhat.
- 20.2. Tato Smlouva představuje úplnou dohodu smluvních stran o předmětu této Smlouvy. Tuto Smlouvu je možné měnit či doplňovat pouze písemnou dohodou smluvních stran ve formě dodatků k této Smlouvě, uzavřených oběma smluvními stranami, přičemž podpisy obou smluvních stran musí být připojeny na téže listině.
- 20.3. Tato Smlouva, jakož i práva a povinnosti vzniklé na základě této Smlouvy nebo v souvislosti s ní, se řídí právním řádem České republiky, zejména Obchodním zákoníkem.
- 20.4. S ohledem na charakter a obsah této Smlouvy považují smluvní strany její jednotlivá ustanovení za oddělitelná, a v případě, že se jakékoli ustanovení této Smlouvy stane neplatným či nevykonatelným, považují smluvní strany ostatní ustanovení této Smlouvy za platná a vykonatelná.
- 20.5. V okamžiku, kdy se smluvní strany dozví o neplatnosti či nevykonatelnosti určitého ustanovení této Smlouvy, zavazují se nahradit bez zbytečného odkladu toto ustanovení jiným platným a vykonatelným ustanovením, jehož obsah a účel bude co možná nejbližší obsahu a účelu původního ustanovení této Smlouvy.
- 20.6. Veškerá práva a povinnosti vyplývající z této Smlouvy přecházejí, pokud to jejich povaha nevyklučuje, na právní nástupce smluvních stran.
- 20.7. Tato Smlouva je vyhotovována ve dvou stejnopisech. Každá ze smluvních stran obdrží jedno vyhotovení této Smlouvy.
- 20.8. Nedílnou součástí Smlouvy tvoří tyto přílohy, které tvoří závaznou součást smluvního závazku stran:
- Příloha č. 1 Definice pojmů
  - Příloha č. 2 Seznam movitého majetku pronajatého Podnájemci
  - Příloha č. 3 Seznam částí Rehabilitace
  - Příloha č. 4 Požadavky na monitoring Rehabilitace, jejich monitoring a reporting (SLA)
  - Příloha č. 5 Vzorová tabulka pro seznam majetku určeného k likvidaci
  - Příloha č. 6 Aktuální kopie výpisu z obchodního rejstříku a Živnostenská oprávnění podnájemce Léčebné centrum AKTIN, s.r.o

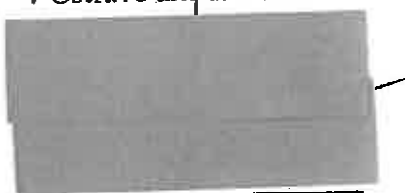
Příloha č. 7 Obsah zprávy o činnosti Rehabilitace

Příloha č. 8 Půdorys pronajatých nebytových prostor

Strany prohlašují, že si tuto Smlouvu přečetly, že s jejím obsahem souhlasí a na důkaz toho k ní připojují své podpisy:


**Nájemce**

V Ostravě dne 1. 1. 2010

  
Sportovní a rekreační zařízení města  
Ostravy, s.r.o.  
Ing. Jaroslav Kovář  
jednatel

**Podnájemce**

V Ostravě dne 1. 1. 2010

  
Léčebné centrum AKTIN, s.r.o.  
Ing. Břetislav Nitka  
jednatel

**Příloha č. 1**  
**Definice pojmů**

<b>Pojem</b>	<b>Definice</b>
Běžné opotřebení	Míra materiálního opotřebení bude určována metodou časovou, s tím že vstupním údajem bude pořizovací cena, která bude snižena o odpisy v jednotlivých letech. Odpisy musí být určeny dle platných právních předpisů – v době uzavření smlouvy § 26 až § 33 zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, v platném znění.
Běžný provoz	Provoz Rehabilitace a všech jejích částí způsobem odpovídajícím odst. 8.1 této Smlouvy a vymezení jednotlivých částí v Příloze č. 3 této Smlouvy.
Rehabilitace	Nebytové prostory sloužící k provozování rehabilitace v Ozdravném centru Ještěrka, včetně příslušenství specifikovaného v Příloze č. 2 této Smlouvy.
Dostupnost	Rehabilitace nebo její jednotlivé části jsou dostupné, pokud je možné v rámci Běžného provozu využít pro veřejnost a další uživatele ty části Rehabilitace a služby v nich poskytované, které mají být v příslušnou dobu v souladu s touto Smlouvou poskytovány.
Koncesní zákon	Zákon č. 139/2006 Sb., o koncesních smlouvách a koncesním řízení (koncesní zákon), v platném znění.
Obchodní zákoník	Zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, v platném znění.
Podnájemce	Léčebné centrum AKTIN, s.r.o., se sídlem Na Příčnici 882/29, Vratimov, PSČ 739 32, IČ: 278 03 988.
SLA	Úroveň poskytování služby (Service Level Agreement) podle této Smlouvy vymezená v Příloze č. 4 této Smlouvy.
Smlouva	Tato smlouva.
Nájemce	Sportovní a rekreační zařízení města Ostravy, se sídlem Čkalovova 6144/20, 708 00 Ostrava-Poruba, IČ: 25385691
Zákon o obcích	Zákon č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), v platném znění.
Zákon o veřejných zakázkách	Zákon č. 137/2006 Sb., o veřejných zakázkách, v platném znění.



---

**Příloha č. 3**  
**Seznam částí Rehabilitace**

**I.NP**

Vstupní hala a recepce – 26,10 m<sup>2</sup>  
Kancelář – 7,60 m<sup>2</sup>  
Šatny – převlékací kabiny – 23,70 m<sup>2</sup>  
Odpočívárna – 16,60 m<sup>2</sup>  
Vodoléčba – 57,70 m<sup>2</sup>  
Rehabilitační bazén – rozměry 6,00 x 4,00 m – 60,90 m<sup>2</sup>  
Ostatní prostory (schodiště, výtah, WC) – 44,50 m<sup>2</sup>  
Úpravna bazénové vody – 7,30 m<sup>2</sup>

**II.NP**

Ordinace lékaře – 15,60 m<sup>2</sup>  
Tělocvična – rehabilitační – 38,30 m<sup>2</sup>  
Šatny – 11,70 m<sup>2</sup>  
Kotelna – 16,60 m<sup>2</sup>  
Elektroléčba, magnetoterapie, diametrie – 81,00 m<sup>2</sup>  
Ostatní prostory (výtah, chodba, WC, úklid, denní místnost) – 66,60 m<sup>2</sup>



Příloha č. 4

Požadavky na provozování Rehabilitace, jejich monitoring a reporting (SLA)

SLA č. 1	Dostupnost Rehabilitace
Definice	Rehabilitace, respektive její jednotlivé části, musí být v provozu pro veřejnost v době stanovené v souladu s odst. 8.3.3 této Smlouvy, a to v rozsahu maximálně 40 hodin týdně. Výjimkou jsou plánované odstávky v souladu se schváleným operativním (čtvrtletním) plánem obnovy a údržby v souladu s odst. 13.5 této Smlouvy a neplánovatelné odstávky ze strany dodavatelů energetických médií a vody.
Periodicita monitoringu	pololetní
Sankce	Smluvní pokuta ve výši 2.000,- Kč za každou i započatou hodinu přerušení provozu Rehabilitace

SLA č. 2	Rychlost provádění oprav
Definice	Podnájemce je povinen zahájit veškeré opravy podle odst. 13.6 této Smlouvy nejpozději do 24 hodin od jejich zjištění. Opravy musí být dokončeny v následujícím časovém limitu od jejich zahájení: 75 % oprav do 32 hodin; 15 % oprav do 60 hodin; 10 % oprav do 84 hodin. U oprav vyžadujících delší časový úsek bude sepsán časový plán odstranění závady, který bude zpracován Podnájemcem a předložen Nájemci.
Periodicita monitoringu	pololetní
Sankce	Smluvní pokuta ve výši 2.000,- Kč za každou i započatou hodinu, o kterou bylo provádění opravy zahájeno později nebo dokončeno nad rámec stanoveného limitu.

SLA č. 3	Technický stav Rehabilitace
Definice	Podnájemce je povinen plnit schválený plán obnovy a oprav. Monitoring je prováděn porovnáním skutečně provedené obnovy a opravy se schválenými operativními (čtvrtletními) plány obnovy a oprav.
Periodicita monitoringu	pololetní
Sankce	Výše smluvní pokuty bude stanovena pro každou obnovu, opravu a údržbu v příslušném operativním plánu obnovy a oprav.

SLA č. 4	Monitoring provozu Rehabilitace
Definice	Podnájemce je povinen předkládat Nájemci pravdivé zprávy podle odst. 10.3 a informovat Nájemce o přerušení provozování Rehabilitace nebo jejich částí v souladu s odst. 10.4 této Smlouvy.
Periodicita monitoringu	pololetní
Sankce	Smluvní pokuta ve výši 2.000,- Kč za každých 5 dní, o kterých bude zpráva o provozování Rehabilitace předložena později nebo nebude obsahovat požadované údaje podle odst. 10.3 této Smlouvy Smluvní pokuta ve výši 2.000,- Kč za neoznámení přerušení provozování Rehabilitace nebo jejich částí v termínu podle odst. 10.4 této Smlouvy

**Příloha č. 5**

**Vzorová tabulka pro seznam majetku určeného k likvidaci**

Inv. číslo	Název věci	Datum pořízení	Množství

## Příloha č. 7

## Obsah zprávy o činnosti Rehabilitace dle odst. 10.3. Smlouvy

Obsah	Specifikace obsahu	Pololetí zpráva	Roční zpráva
Dodržování SLA	Podnájemce je povinen uvést případy, ve kterých nebyla SLA (č.1 až č. 4) dodržena, případně včetně komentáře, a vypočítat výši smluvní pokuty, a to samostatně pro každé SLA.	ANO	ANO
Smluvní pokuty za nedodržení SLA	Podnájemce je povinen vypočítat výši smluvních pokut, které je povinen za příslušné pololetí (ve lhůtě do 30 dnů od ukončení příslušného pololetí) uhradit Nájemci za nedodržení SLA v případě, že bude stejná sankce uplatněna ze strany statutárního města Ostravy.	ANO	ANO
Přehled uzavřených smluv	Přehled platných dalších podnájemních smluv dle odst. 11. 1. této Smlouvy a smluv o reklamě dle odst. 8.4. této Smlouvy	NE	ANO

## DODATEK č. 1

Smlouva č.  
376/2010

ke smlouvě č. 397/2009 ze dne 1. 1. 2010  
„O PODNÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTOR A PODNÁJMU MOVITÝCH VĚCÍ“, *ke smlouvě 397/2010*  
uzavřené podle zákona o nájmu a podnájmu nebytových prostor 116/90 Sb. v platném znění:

### I. SMLUVNÍ STRANY

#### 1. Nájemce

**Název:** Sportovní a rekreační zařízení města Ostravy, s.r.o.  
zaps. v obchodním rejstříku, vedeného Krajským soudem  
v Ostravě, oddíl C, vložka 17345  
**se sídlem:** Čkalovova 6144/20, 708 00 Ostrava-Poruba,  
**zastoupena:** Ing. Jaroslavem Kovářem, jednatelem  
**telefon:** [REDAKCE]  
**IČO:** 25385691  
**DIČ:** CZ25385691  
**Bankovní spojení:** [REDAKCE]  
**číslo účtu:** [REDAKCE]

dále jen v dodatku smlouvy jako „nájemce“

#### 2. Podnájemce

**Název:** Léčebné centrum AKTIN, s.r.o.  
zapsaná v obchodním rejstříku vedeného Krajským soudem v Ostravě oddíl C,  
vložka 30151  
**se sídlem :** Na Příčnici 882/29, 739 32 Vratimov  
**zastoupena:** Ing. Břetislavem Nitkou, jednatelem  
**telefon:** [REDAKCE]  
**IČO:** 27803988  
**DIČ:** CZ27803988 - neplátce DPH  
**Bankovní spojení:**  
**číslo účtu:**

dále jen v dodatku smlouvy jako „podnájemce“

### II. Předmět dodatku

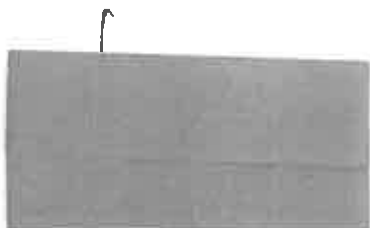
Tímto dodatkem se doplňuje smlouva v odstavci 5. Práva a povinnosti podnájemce, bodem 5. 13. v tomto znění:

5.13. Podnájemce je povinen předložit vedoucímu střediska **OZDRAVNÉ CENTRUM JEŠTĚRKA** kopie revizních zpráv vlastního elektro zařízení, včetně drobného elektrického nářadí a prodlužovacích kabelů, pokud je hodlá používat v pronajatých nebytových prostorách v době platnosti této smlouvy. Pokud bude platnost té které revizní zprávy časově omezena, je povinností podnájemce platnost té které revizní zprávy obnovit a její kopii opět předat vedoucímu výše uvedeného střediska. **Revizní technik společnosti nájemce** je oprávněnou osobou ke kontrole plnění této povinnosti podnájemce.

**III.**  
**Různé**

1. Tento DODATEK č. 1 ke smlouvě „O PODNÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTOR A PODNÁJMU MOVITÝCH VĚCÍ“ nabývá účinnosti dnem 1. 12. 2010 a je vyhotoven ve dvou stejnopisech, z nichž každá strana obdrží po jednom exempláři.
2. Ostatní body původní smlouvy ze dne 1. 1. 2010, nedotčené tímto dodatkem, zůstávají beze změny.
3. Smluvní strany prohlašují, že si tento dodatek ke smlouvě „O PODNÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTOR A PODNÁJMU MOVITÝCH VĚCÍ“ před jeho podpisem přečetly, že byl uzavřen po vzájemném projednání, podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně, a srozumitelně, nikoliv v tísní za nápadně nevýhodných podmínek, což stvrzují svými podpisy.

V Ostravě – Porubě dne: 30.11.2010



za Sportovní a rekreační zařízení  
města Ostravy, s.r.o.  
Ing. Jaroslav Kovář  
jednatel



za podnájemce  
Ing. Břetislav Nitka  
jednatel