

# Smlouva o nájmu nebytových prostor

uzavřená dle § 2201 a následujících zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**občanský zákoník**“) mezi:

## **Biologické centrum AV ČR, v. v. i.**

se sídlem Branišovská 1160/31, 370 05 České Budějovice

IČO: 60077344, DIČ: CZ60077344

zastoupené ředitelem prof. RNDr. Liborem Grubhofferem, CSc.

kontaktní osoba: [REDACTED]

bankovní spojení ČSOB, a.s. č. ú. 600773445/0300

(dále také jako „**pronajímatel**“ nebo „**BC**“)

**a**

## **MediClinic a. s.**

se sídlem Minská 84/97, 616 00 Brno

IČO: 27918335 a DIČ: CZ 27918335

zastoupená Mgr. Václavem Polatou a Mgr. Věrou Mechlovou, členy představenstva

kontaktní osoba: [REDACTED]

Bankovní spojení: KB, a.s. č. ú. 107-6622770277/0100

(dále také jako „**nájemce**“ nebo „**MediClinic**“)

(společně také jako „**smluvní strany**“ nebo „**strany**“ a každý samostatně jako „**smluvní strana**“ nebo „**strana**“)

## **I. Úvodní ustanovení**

1. Biologické centrum AV ČR, v. v. i. je vlastníkem nemovitého majetku, a to pozemku parc. č. 1984/35, druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří, s výměrou 1319 m<sup>2</sup>, jehož součástí je budova bez čísla popisného nebo evidenčního, zapsaného na LV č. 597 v katastrálním území České Budějovice 2 v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Jihočeský kraj, Katastrálním pracovištěm v Českých Budějovicích.
2. Předmětem nájmu jsou přízemní nebytové prostory budovy společných provozů A - místnosti č. 1.05, 1.06, 1.12, 1.13, bez č. p. i č. ev. stojící na výše uvedeném pozemku, o celkové rozloze 63,1 m<sup>2</sup>, jejichž přesná specifikace je uvedena v **příloze č. 1** (dále jako „**předmět nájmu**“ nebo „**pronajaté prostory**“).
3. Předmětem podnikatelské činnosti nájemce je výkon činnosti praktického lékaře (ambulantní zařízení) v rámci poskytování zdravotní péče ve smyslu zákona č. 372/2011 Sb., o zdravotních službách. Po dobu trvání nájmu se pak pronajímateli zavazuje k přednostním ordinačním hodinám a zajištění

pracovnílékařských služeb (dále jen „**závodní lékařská péče**“), jak i bude dále specifikováno v čl. IV smlouvy.

4. Nebytové prostory se pronajímají za účelem provozování zdravotního střediska.

## II. Předmět smlouvy

1. Pronajímatel se touto smlouvou zavazuje přenechat nájemci předmět nájmu uvedený v čl. I/2 smlouvy k dočasnému nerušenému užívání a nájemce se zavazuje platit za to pronajímateli nájemné a užívat předmět nájmu jako řádný hospodář k ujednanému účelu.
2. Nájemce bude užívat pronajaté prostory výhradně k zajištění provozu ordinace všeobecného lékaře a k zajištění závodní lékařské péče pronajímateli dle čl. I/3 a dalších smlouvy.
3. Nájemce je oprávněn užívat společné (a pronajímatelem mu označené) přístupové cesty k předmětu nájmu (schodiště, chodby, výtahy), sociální a další společná zařízení předmětné budovy.
4. Nájemce i pronajímatel prohlašují, že jim je stav předmětu nájmu dobře znám, a že je ve stavu způsobitelném k řádnému užívání podle této smlouvy.
5. Stejně tak nájemce i pronajímatel dále prohlašují, že uzavření této nájemní smlouvy navazuje na předchozí nájemní smlouvu ze dne 10. 12. 2008, uzavřenou mezi pronajímatelem a tehdy ještě nájemcem MUDr. Součkem, kterýžto dnem 1. 4. 2024 přešel pod jiný právní subjekt Mediclinic a.s., s nímž je právě uzavírána tato nová nájemní smlouva.
6. Ve vztahu k předchozímu odst. tohoto článku smlouvy pak i obě smluvní strany dodávají, že v souvislosti s předchozí nájemní smlouvou a přechodem na novou nájemní smlouvu mezi nimi neexistují žádné nevyřešené závazky ani pohledávky a vše bylo řádné urovnáno.

## III. Trvání nájmu a nájemné

1. Nájem se sjednává na dobu neurčitou, a to **počínaje dnem 1. 4. 2024.** **Sjednaná služba je osvobozena od DPH, cena nájmu tak bude fakturována bez aktuální sazby DPH.**
2. Nájemné se sjednává dohodou stran ve výši 105.240,- Kč za rok, a to takto:
  - 2.1. Nájemné za období od 1. 4. 2024 do 31. 12. 2024 je představováno částkou 78.930,- Kč, splatnou na základě pronajímatelem vystavené faktury, a to v souladu s touto smlouvou a způsobem v ní popisovaným.
  - 2.2. Nájemné na další období, tj. roky 2025 a následující, pak bude vždy upraveno o oficiálně vyhlášenou inflaci za uplynulý kalendářní rok, přičemž jeho zvýšení o vyhlášený inflační nárůst za dané/á období provede automaticky a každoročně Pronajímatel, a to smluvně dojednaným způsobem.

3. Nájemné je splatné bezhotovostně ve dvou splátkách, a to do 15. června a 31. října příslušného kalendářního roku.
4. Obě strany se dále dohodly, že s ohledem na nezbytnost situace a nemožnost přerušení technologického významu pronájmu, právě z důvodu a souvislosti uvedené v čl. II/5 smlouvy, kdy je zachován i přes změnu právního subjektu nájemce provoz zdravotnického střediska, resp. závodní zdravotní péče mimo jiné právě pro pronajímatele, nedojde k vyklizení předmětných prostor a jejich pronájem potrvá bez jakéhokoliv přerušení v souladu s touto novou smlouvou.
5. Úhrady za vytápění, elektrickou energii, vodné a stočné budou nájemci přeúčtovány dle skutečnosti, a to zpětně, pololetně.
6. Přeúčtování plateb za energie druhého pololetí roku bude provedeno vždy do 25. ledna následujícího roku.
7. Veškeré platby z této smlouvy budou hrazeny na účet pronajímatele uvedený v úvodu smlouvy na základě daňových dokladů – faktur vystavených pronajímatelem. Lhůta splatnosti každé faktury bude 14 dní. Faktury budou mít náležitosti daňového dokladu a budou zasílány elektronicky na emailovou adresu nájemce faktury.dms@mediclinic.cz.
8. Nájemce je srozuměn s tím, že pronajímatel bude každoročně navyšovat běžný nájem o oficiálně vyhlášenou průměrnou roční mírou inflace za uplynulý kalendářní rok způsobem popsáním v odst. .2.2 tohoto článku, a to bez nutnosti předchozího vyrozumění nájemce. Tuto inflaci vyhláší Český statistický úřad.
9. Nájemní vztah je možné ukončit písemnou výpovědí ze zákonem stanovených důvodů, přičemž v případě výpovědi bez udání důvodu se sjednává šestiměsíční (6) výpovědní lhůta, která začne běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi.
10. Stejně tak je možné nájemní vztah ukončit i písemnou dohodou smluvních stran.
11. Pronajímatel je dále oprávněn vypovědět nájem s výpovědní dobou tři (3) měsíce, pokud je nájemce přes písemné upozornění v prodlení s platbami nájemného a úhradami za služby delším než jeden (1) měsíc, nebo když přenechal pronajaté prostory nebo jejich část do podnájmu či užívání třetím osobám bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
12. Nájemce je dále oprávněn vypovědět nájem s výpovědní dobou tři (3) měsíce, pokud pronajaté prostory nadále nepotřebuje k sjednanému účelu.
13. Po ukončení nájmu je nájemce povinen vrátit předmět nájmu ve stavu, v jakém ho převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení a předávacímu protokolu, pokud byl při převzetí pronajaté věci sepsán.

#### **IV. Zajištění pracovnělékařských služeb**

1. Nájemce se zavazuje nejméně po dobu trvání této smlouvy vyhradit zaměstnancům BC přednostní ordinační hodiny a poskytovat jim preventivní zdravotní péči v rozsahu sjednaném smlouvou o poskytování závodní

preventivní péče. Účelem této smlouvy, uzavřené mezi BC a nájemcem na dobu neurčitou, je zajištění:

- 1.1. preventivních činností, zejména provádění lékařských preventivních vstupních, periodických, mimořádných a výstupních prohlídek zaměstnanců,
  - 1.2. vystavování posudků o zdravotní způsobilosti,
  - 1.3. odborné poradenské činnosti pro zaměstnavatele,
  - 1.4. preventivní činnosti s hygienickým zaměřením,
  - 1.5. dalších činností na základě operativní dohody smluvních stran.
2. Detaily ohledně uskutečnění a zabezpečení závodní lékařské péče pro zaměstnance pronajímatele jsou součástí samostatné smlouvy, která bude s nájemcem uzavřena před účinností této smlouvy.

## **V. Další ujednání**

1. Nájemce je oprávněn využívat předmětné prostory v souladu se smlouvou. Není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu BC provádět změny na předmětu nájmu.
2. Nájemce není oprávněn přenechat předmět nájmu, ani jeho část, do podnájmu či užívání třetí osobě.
3. Nájemce je povinen provádět na své náklady běžnou údržbu a opravy spojené s běžným užíváním pronajatých prostor.
4. Ostatní údržbu a nezbytné opravy plánuje a zajišťuje BC po předchozím vzájemném projednání s nájemcem a odsouhlasení termínových náležitostí. Vyžadují-li to technické, ekonomické, organizační nebo jiné závažné důvody na straně pronajímatele, je nájemce povinen takový zásah do svých práv strpět.
5. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit potřebu oprav, které má provést pronajímatel a umožnit provedení těchto oprav, v opačném případě odpovídá za škody, které nesplněním této povinnosti vznikly.
6. BC je oprávněno po přechozím upozornění a za přítomnosti osoby určené nájemcem provádět prohlídky předmětu nájmu.
7. Nájemce odpovídá sám za zabezpečení a pojištění movitých věcí v pronajatých prostorech. BC neodpovídá za škody na movitém majetku nájemce nebo na zdraví a majetku zaměstnanců nájemce a dalších osob v pracovním vztahu způsobené třetími osobami nebo jako důsledek havarijních nebo živelných událostí.
8. Veškeré případné škody vůči třetím osobám vzniklé v souvislosti s pronajatými prostorami a činnostmi zaměstnanců nájemce v nich, hradí nájemce.
9. Škody na nemovitém majetku BC způsobené zaměstnanci nájemce odstraní nájemce na svůj náklad.
10. BC poskytne nájemci klíče, popř. čipové karty nezbytné pro přístup k pronajatým prostorám. Nájemce je povinen dodržovat klíčový režim předmětných objektů. Pronajímatel má duplikáty klíčů od pronajatých prostor. Pronajímatel je oprávněn ke vstupu do pronajatých prostor v případě naléhavé

potřeby a je povinen tuto skutečnost písemně zaprotokolovat a uvědomit o tom nájemce.

11. Nájemce odpovídá v pronajatých prostorách za dodržování obecně platných a interních předpisů pro oblast bezpečnosti a ochrany zdraví při práci, protipožární ochrany, ochrany životního prostředí jakož i za veškeré škody způsobené jejich porušováním.
12. Nájemce je povinen dodržovat interní směrnice a příkazy ředitele BC, týkající se využívání a provozu společných prostor v areálu Branišovská 31, se kterými byl seznámen.

## **VI. Závěrečná ujednání**

1. V případech v této smlouvě výslovně neupravených platí pro obě smluvní strany jak ustanovení občanského zákoníku, tak i další platné obecně závazné předpisy a obchodní zvyklosti. Ve vztahu k předchozí větě smluvní strany prohlašují, že se i zavázaly odstranit případný nesoulad v době co nejkratší.
2. Je-li nebo stane-li se některé ustanovení této smlouvy neplatné, nicotné či neúčinné, nedotýká se to ostatních ustanovení této smlouvy, která zůstávají platná a účinná. Smluvní strany se v tomto případě zavazují dohodou nahradit ustanovení neplatné, nicotné či neúčinné novým ustanovením platným a účinným, které nejlépe odpovídá původně zamýšlenému ekonomickému účelu ustanovení neplatného, nicotného nebo neúčinného. Do té doby platí odpovídající úprava obecně závazných právních předpisů České republiky.
3. Jakákoliv ústní ujednání při plnění předmětu smlouvy, která nejsou písemně potvrzena oprávněnými zástupci obou smluvních stran, jsou právně neúčinná.
4. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího uzavření. Dnem uzavření smlouvy se rozumí den označený datem u podpisů smluvních stran, přičemž je-li u podpisů smluvních stran uvedeno více dat, platí z nich datum nejpozdější.
5. Svě účinnosti smlouva nabývá dnem jejího uveřejnění v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), v platném znění (dále jen „zákon o registru smluv“). Obě smluvní strany berou na vědomí, že BC je dle § 2 odst. 1 zákona o registru smluv povinným subjektem, na jejichž smlouvy se vztahuje povinnost uveřejnění v registru smluv. Smluvní strany berou dále na vědomí, že uveřejnění dle tohoto zákona zajistí pronajímatel, a to způsobem, v rozsahu a ve lhůtách z něho vyplývajících, přičemž v případě, že údaje (např. osobní údaje, obchodní tajemství apod.), které nebyly předem řádně označeny dle dohody a v souladu s jejich náležitou definicí dle příslušných právních norem, budou vyloučeny (znečitelněny) z povinnosti uveřejnění ve zmiňovaném registru smluv.
6. Písemnosti mezi smluvními stranami této smlouvy, s jejichž obsahem je spojen vznik, změna nebo zánik práv a povinností upravených touto smlouvou (zejména odstoupení od smlouvy) se doručují do vlastních rukou. Povinnost smluvní strany doručit písemnost do vlastních rukou druhé smluvní straně je

7. splněna při doručování poštou (nedohodnou-li se obě strany jinak), jakmile
8. pošta písemnost adresátovi do vlastních rukou doručí nebo okamžitě doručení do datové schránky. Účinky doručení nastanou i tehdy, jestliže pošta písemnost smluvní straně vrátí jako nedoručitelnou a adresát svým jednáním doručení zmařil, nebo přijetí písemnosti odmítl.
9. Smlouvu lze měnit pouze formou písemných, vzestupně číslovaných dodatků podepsaných oběma smluvními stranami.
10. Bude-li tato smlouva vyhotovena v elektronické formě, pak tak bude ve formátu PDF s podepsáním platnými zaručenými elektronickými podpisy smluvních stran založenými na kvalifikovaných certifikátech, když každá ze smluvních stran obdrží smlouvu (a její přílohu, je-li její součástí) v elektronické formě s uznávanými elektronickými podpisy smluvních stran. Nebude-li uzavírána elektronicky, pak bude smlouva vyhotovena ve dvou (2) stejnopisech, z nichž každá smluvní strana obdrží po jednom (1) jejím stejnopise včetně příloh, jsou-li její součástí.
11. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu včetně jejích příloh (jsou-li její součástí) řádně přečetly a seznámily se tak s jejím obsahem, že je projevem jejich svobodné a skutečné vůle a že nebyla uzavřena v tísní ani za nápadně nevýhodných podmínek, přičemž je uzavírána po vzájemném projednání a na důkaz své vůle pak připojují i podpisy ze strany svých oprávněných zástupců, jimiž současně potvrzují i převzetí příslušného počtu jejího vyhotovení.

Nedílnou součástí smlouvy jsou

Příloha č. 1 – Plánek pronajatých prostor

V Českých Budějovicích

Za pronajímatele

Za nájemce

.....

prof. RNDr. Libor Grubhoffer, CSc.

ředitel Biologického centra AV ČR, v.v.i.

.....

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

- Příloha č. 1 – Plánek pronajatých prostor

