

Níže uvedeného dne, měsíce a roku byla mezi účastníky

**Město Neratovice**

se sídlem Kojetická 1028, Neratovice

IČ 237108

zastoupené Ing. Roman Kroužecký, starostou

bankovní spojení: [REDACTED]

e-mail [REDACTED]

tel. Spojení [REDACTED]

(dále jen „pronajímatel“)

a

**ORTHOMED s.r.o.**

se sídlem Radičova 2497/7, 169 00 Praha 6, Břevnov

IČ, DIČ: 27067742, CZ27067742

bankovní spojení: [REDACTED]

e-mail: [REDACTED]

tel. Spojení [REDACTED]

za společnost jedná MUDr. Pavel Dupal

(dále jen „nájemce“)

uzavřena tato

**S M L O U V A**

**o nájmu areálu nemocnice v Neratovicích**

**Preambule**

Pronajímatel je vlastníkem níže definovaného předmětu nájmu, areálu nemocnice. Pronajímatel má zájem na zajištění zdravotní péče, která bude dostupná pro občany Neratovic a Neratovicka v areálu nemocnice. Pronajímatel a nájemce mají zájem na poskytování zdravotních služeb v níže definovaném předmětu nájmu, areálu nemocnice, v návaznosti na potřeby občanů regionu Neratovic a za tímto účelem uzavírají tuto smlouvu. Nájemce v této souvislosti rovněž prohlašuje, že umožňují-li to platné právní předpisy, pro zabezpečení provozu nemocnice zaměstná přednostně zdravotnické pracovníky trvale žijící v regionu Neratovic za předpokladu, že splní podmínky srovnatelné kvalifikace.

## 1. Předmět nájmu

- 1.1. Předmětem nájmu je areál nemocnice v Neratovicích tak, jak je vymezen v katastru nemovitostí a níže v této smlouvě v odstavci 1.2 (dále jen „**předmět nájmu**“).
- 1.2. Pronajímatel prohlašuje, že je vlastníkem areálu nemocnice v Neratovicích, jak je zapsán v částečném výpisu listu vlastnictví č. 10001, vedeném Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Mělník, pro katastrální území Neratovice obec Neratovice, sestávajícího se z následujících pozemků a budov:
  - 1.2.1. Budovy
    - 1.2.1.1. Budova objekt občanské vybavenosti, s číslem popisným 462, která je součástí pozemku st. 2372, užitná plocha v budově činí celkem 6315 m<sup>2</sup>;
  - 1.2.2. Pozemky
    - 1.2.2.1. Parcelní číslo st. 2372, o výměře 1130 m<sup>2</sup>, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba č. p. 462; objekt občanské vybavenosti,
    - 1.2.2.2. Parcelní číslo st. 2450, o výměře 362 m<sup>2</sup>, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba bez čísla evidenčního/popisného; objekt občanské vybavenosti
    - 1.2.2.3. Parcelní číslo st. 2449, o výměře 16 m<sup>2</sup>, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba bez čísla evidenčního/popisného; objekt občanské vybavenosti
- 1.3. Katastrální mapa s vyznačením předmětu nájmu – areálu nemocnice v Neratovicích tvoří Přílohu č. 1 této smlouvy.
- 1.4. Pronajímatel své vlastnictví předmětných nemovitostí doložil i částečným výpisem z citovaného listu vlastnictví č. 10001 ze dne [22. 04. 2024] a prokázal tak svoje oprávnění areál nemocnice Neratovice pronajmout. Částečný výpis z listu vlastnictví č. č. 10001, vedeném Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Mělník, pro katastrální území Neratovice obec Neratovice, tvoří Přílohu č. 2 této smlouvy.
- 1.4A Smluvní strany si výslovně potvrzují, že po dobu trvání nájmu je Nájemce v souvislosti s pronájmem předmětu nájmu rovněž oprávněn k nevýlučnému užívání pozemku parcelní číslo 628/1, k. ú. Mělník (dále jen „**Okolní pozemek**“) a to v rozsahu nezbytném nebo vhodném pro provozování zdravotnického zařízení. Nájemce výslovně potvrzuje, že rozumí, že Okolní pozemek je veřejně přístupný, pronajímatel není schopen ani povinen zajistit nerušené užívání Okolního pozemku nájemcem a pronajímatel ani nájemce nejsou odpovědní za jednání třetích osob na Okolním pozemku.
- 1.5. Pronajímatel prohlašuje, že na předmětu nájmu nevážnou žádná práva třetích osob zatěžující předmět nájmu, a to včetně práv zástavních, ani není zatížen žádnými omezeními, s výjimkou práv uvedených v odst. 1.7 tohoto článku smlouvy, případně práv, které pronajímatel nájemci řádně notifikoval podle bezprostředně následující věty tohoto odstavce. Pronajímatel se dále zavazuje po

dobu trvání nájmu podle této smlouvy nezřídí k předmětu nájmu bez předchozí notifikace nájemce zástavní ani jiné právo ve prospěch třetí osoby zatěžující předmět nájmu. Nájemce výslovně potvrzuje, že byl řádně informován o zřízení věcných práv či smluvních oprávnění ve prospěch třetích osob dle odst. 1.7 tohoto článku smlouvy a zavazuje se osoby oprávněné z výše uvedených věcných břemen, případně smluvních oprávnění, nerušit ve výkonu jejich práv.

- 1.6. Pro vyloučení veškerých pochybností podávají smluvní strany jednotné prohlášení o vlastnictví následujících movitých věcí / zařízení:
  - 1.6.1. Dieselagregát v majetku pronajímatele
  - 1.6.2. Kompresorová stanice v majetku pronajímatele
  - 1.6.3. Klimatizace, jak jsou specifikovány v Příloze č. 3 v majetku pronajímatele
- 1.7. Nájemce výslovně potvrzuje, že byl řádně informován ohledně stávajících věcných břemen, práv třetích osob, zatížení a jiných věcných práv k předmětu nájmu, jak jsou zapsány na částečném výpisu z listu vlastnictví č. 10001, který tvoří přílohu č. 2 této smlouvy.

## 2. Účel nájmu

- 2.1. Touto smlouvou pronajímatel přenechává předmět nájmu nájemci k užívání. Nájemce bude předmět nájmu užívat v souladu s touto smlouvou za účelem provozování zdravotnického zařízení. Účelem nájmu je poskytování zdravotní péče lůžkové a ambulantní péče v rozsahu daném oprávněním nájemce k poskytování zdravotních služeb s místem poskytování zdravotních služeb Alšova 462, 277 11 Neratovice, které vydává Krajský úřad Středočeského kraje (dále jen „**Oprávnění**“). Platné Oprávnění je přílohou č. 4 smlouvy. Nájemce se zavazuje předložit pronajímateli platné Oprávnění vždy, když má dojít k jeho změně, co do zrušení vymezených zdravotních služeb, a to min. 15 dnů před tím, než je změna Oprávnění iniciována na Krajském úřadě středočeského kraje, a to v případech, kdy je takovýto termín možný. Zároveň nájemce pronajímateli předloží evidenci, prokazující důvody nevyhnutelnosti redukce zdravotních služeb, nebo důvody nemožnosti jejich zachování i přes to, že nájemce aktivně učinil veškeré kroky včetně možné součinnosti s pronajímatelem, které lze spravedlivě požadovat, aby zrušení zdravotních služeb předešel.
- 2.2. Nájemce a pronajímatel prohlašují, že nájemce zajišťuje poskytování zdravotních služeb v rozsahu dle Oprávnění, a to v tomto minimálním rozsahu:
  - Stanice ortopedie – min. 15 lůžek.
  - Stanice chirurgie – min. 10 lůžek.
  - Stanice tzv „nečistě“ chirurgie a urologie – min. 5 lůžek.
  - Denní chirurgická ambulance.
- 2.3. Nájemce se dále zavazuje ponechat stávajícím podnájemníkům, lékařům různých odborností adekvátní prostory pro jejich praxi eventuálně pro její rozšíření.
- 2.4. Nájemce se dále zavazuje vynaložit veškeré úsilí směřující k:
  - Zachování provozu RTG a diagnostického ultrazvuku.

- Zachování provozu interního oddělení.
  - Podnájmu volných prostor ambulancí v nemocnici pro další zdravotnické odbornosti, zejména kožní, gynekologii a internu a to nejlépe odborníky s vlastními smlouvami se ZP.
  - Vzniku oddělení LDN s rehabilitační péčí zejména po velkých chirurgických operacích a kloubních náhradách.
  - Zřízení proktologického sálku pro semiambulantní ošetření a endoskopie.
- 2.5. Nájemce bude při naplňování účelu nájmu postupovat se zřetelem k v preambuli deklarovanému zájmu na zachování poskytovaných zdravotních služeb.
- 2.6. Smluvní strany prohlašují, že jsou si vědomy toho, že rozsah poskytovaných služeb je vedle oprávnění závislý také na smlouvách uzavřených se zdravotními pojišťovnami, a tudíž se rozsah služeb může v závislosti na těchto smlouvách měnit. Pro vyloučení případných pochybností si strany potvrzují, že pokud by z důvodu změn ve smlouvách uzavřených se zdravotními pojišťovnami došlo ke změně Oprávnění ve smyslu čl. 2.1 této smlouvy, uplatní se povinnosti nájemce uvedené v čl. 2.1 smlouvy.
- 2.7. Nájemce se zavazuje předmět nájmu užívat po celou dobu jeho trvání výhradně k účelu vymezenému touto smlouvou, nedojde-li mezi ním a pronajímatelem k dohodě projevené písemnou formou o jiném účelu nájmu.
- 2.8. Nájemce je oprávněn po předchozím písemném souhlasu pronajímatele přenechat do podnájmu třetí osobě ty části předmětu nájmu, které on sám nevyužije.

### **3. Doba trvání nájmu a způsoby jeho ukončení**

- 3.1. Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou, a to do 31. 12. 2034. Smluvní strany se dohodly, že nájemce je oprávněn nejpozději 15 měsíců před skončením sjednané doby nájmu požádat pronajímatele o prodloužení doby nájmu o dalších deset let a pronajímatel se zavazuje jednat s nájemcem o tomto prodloužení za v místě a čase obvyklých podmínek.
- 3.2. Tuto smlouvu je možné ukončit dohodou nebo výpovědí.
- 3.3. Pronajímatel má právo tuto smlouvu před uplynutím jejího trvání vypovědět v případě:
- 3.3.1. má-li být předmět nájmu na základě pravomocného rozhodnutí příslušného správního orgánu odstraněn anebo představován tak, že to brání dalšímu užívání předmětu nájmu a pronajímatel to při uzavření smlouvy nemusel ani nemohl předvídat,
- 3.3.2. porušuje-li nájemce hrubě své povinnosti z této smlouvy. Hrubým porušením této smlouvy se rozumí zejména:
- 3.3.2.1. užívání předmětu nájmu v rozporu se sjednaným účelem nájmu v čl. 2 této smlouvy nebo způsobem hrubě poškozujícím zájmy pronajímatele,
- 3.3.2.2. porušení povinnosti nájemce zabezpečit řádnou údržbu objektu v souladu s touto smlouvou, nedodržování obecně stanovených podmínek užívání objektu, neudržování pronajatých a společných prostor ve způsobilém stavu tak, aby nedocházelo k jejich poškozování, znečišťování, nadměrnému

opotřebení nebo znehodnocování,

přestože byl nájemce písemně vyzván ke zjednání nápravy a byla mu poskytnuta lhůta 3 měsíců ode dne doručení výzvy ke zjednání nápravy.

- 3.3.3. je-li nájemce v prodlení s placením nájemného po dobu delší než jeden měsíc od splatnosti každé splátky nájemného v termínu dle čl. 4 této smlouvy, přestože byl nájemce písemně vyzván ke zjednání nápravy a byla mu poskytnuta lhůta 15 dnů ode dne doručení výzvy ke zjednání nápravy.
  - 3.3.4. nájemce vstoupí do likvidace a tuto skutečnost nezvrátí ani do 15-ti dnů ode dne písemné notifikace pronajímatele nebo dojde k jeho zrušení; to neplatí, dojde-li k výmazu nájemce z důvodu přechodu jmění nájemce na právního nástupce.
  - 3.3.5. nájemce nebude mít způsobilost vykonávat činnosti podle této smlouvy, přičemž způsobilostí nájemce pro účely tohoto ujednání se rozumí oprávnění k poskytování zdravotních služeb a/nebo odpovídající smluvní vztah se Všeobecnou zdravotní pojišťovnou nebo jiným dominantním plátcem poskytovaných zdravotních služeb z fondu veřejného zdravotního pojištění.
  - 3.3.6. (i) na nájemce je podán insolvenční návrh na vydání rozhodnutí o úpadku a nájemce do deseti pracovních dnů od zveřejnění takového návrhu v insolvenčním rejstříku neprokáže pronajímateli, že uvedený návrh je šikanózní, nebo (ii) příslušný insolvenční soud vydal pravomocné rozhodnutí o úpadku nájemce, nebo jsou proti nájemci státními případně samosprávnými orgány podniknuty obdobné kroky, nebo (iii) nájemce sám podá insolvenční návrh na vydání rozhodnutí o úpadku nájemce.
- 3.4. Nájemce je oprávněn tuto smlouvu před uplynutím doby jejího trvání vypovědět v případě, že:
- 3.4.1. nebude mít bez svého zavinění způsobilost vykonávat činnosti podle této smlouvy, přičemž způsobilostí nájemce pro účely tohoto ujednání se rozumí oprávnění k poskytování zdravotních služeb a/nebo odpovídající smluvní vztah se Všeobecnou zdravotní pojišťovnou nebo jiným dominantním plátcem poskytovaných zdravotních služeb z fondu veřejného zdravotního pojištění. Toto oprávnění nájemce se ale nevztahuje na ty případy, kdy nájemce sám vypoví smlouvu s Všeobecnou zdravotní pojišťovnou nebo jiným dominantním plátcem poskytovaných zdravotních služeb z fondu veřejného zdravotního pojištění nebo pokud je taková smlouva vypovězena z důvodů na straně nájemce,
  - 3.4.2. přestane-li být předmět nájmu z objektivních důvodů způsobilý k výkonu činnosti nájemce, k němuž byl určen, a pronajímatel nezajistí uvedení předmětu nájmu do stavu způsobilého užívání do 6 měsíců od písemné výzvy nájemce, nebude-li smluvními stranami dohodnuta lhůta jiná.
- 3.5. Výpověď musí být učiněna v písemné formě a výpovědní doba činí šest měsíců a počíná běžet prvním dnem měsíce následujícím po měsíci, v němž byla výpověď doručena druhé smluvní straně, nedomluví-li se smluvní strany na kratší výpovědní době.
- 3.6. V případě, že dojde k předčasnému ukončení nájemního vztahu dle odst. 3.2 až 3.5 této smlouvy,

zavazují se smluvní strany k vypořádání investic nájemce do předmětu nájmu v souladu s čl. 5 odst. 5.2.7 této smlouvy.

#### **4. Nájemné a způsob jeho splatnosti**

- 4.1. Pronajímatel a nájemce se dohodli, že roční nájemné za celý předmět nájmu činí částku **10.000.000,-Kč** (slovy: deset milionů korun českých) a to jako částku konečnou v kontextu DPH. Takto sjednané nájemné nezahrnuje úhrady za energie a služby, které jsou spojeny s provozem předmětu nájmu, protože tyto platby se nájemce zavazuje uhrazovat samostatně a zvlášť.
- 4.2. Nájemce se zavazuje platit dohodnuté nájemné v pravidelných čtvrtletních splátkách na výše uvedený účet pronajímatele nebo na jiný účet, který pronajímatel nájemci v dostatečném předstihu písemně sdělí, vždy nejpozději do 15. dne druhého měsíce ve čtvrtletí.
- 4.3. S účinností k začátku každého kalendářního roku doby trvání nájmu bude částka nájemného zvyšována o průměrnou roční míru inflace za předchozí kalendářní rok vyjádřenou přírůstkem meziročního indexu spotřebitelských cen (průměr posledních 12-ti měsíců proti průměru 12-ti předchozích měsíců) oficiálně vyhlášenou Českým statistickým úřadem. Pronajímatel oznámí nájemci zvýšení nájemného společně s připojením příslušných uveřejněných údajů Českého statistického úřadu po jejich uveřejnění. Nájemce je povinen platit zvýšené nájemné od nejbližší následující splátky nájemného společně s rozdílem mezi novou částkou nájemného za předcházející část daného kalendářního roku a původní částkou nájemného zaplacenou za předcházející část daného kalendářního roku. První zvýšení nájemného podle tohoto odstavce se uskuteční k 1.1.2026.
- 4.4. Smluvní strany si sjednávají, že pronajímatel je oprávněn nájemce písemně notifikovat o tom, že v daném kalendářním roce částka nájemného nebude podle čl. 4.3 této smlouvy navyšována (tj. o této skutečnosti není nutno mezi stranami uzavírat dodatek k této smlouvě).
- 4.5. Nájemce je povinen hradit veškeré platby dle této smlouvy bez jakýchkoliv zápočtů, srážek nebo snížení. Jednostranné započtení ze strany nájemce není dovoleno.

#### **5. Základní povinnosti nájemce a pronajímatele**

- 5.1. Nájemce je povinen:
  - 5.1.1. užívat předmět nájmu ke sjednanému účelu nájmu,
  - 5.1.2. hradit sjednané nájemné způsobem v této smlouvě uvedeným,
  - 5.1.3. na svůj náklad a odpovědnost po celou dobu trvání nájmu zajišťovat údržbu a opravy předmětu nájmu, a to:
    - 5.1.3.1. specifikované v příloze č. 3 k této smlouvě
    - 5.1.3.2. nespecifikované v Příloze č. 3 k této smlouvě, přičemž je dohodou smluvních stran stanoven jednorázový limit ve výši 50.000 Kč bez DPH na jednu (1) opravu nebo údržbu (tj. tento limit se vztahuje výhradně na údržbu a opravy nespecifikované v Příloze č. 3), přičemž smluvní strany si výslovně potvrzují,

že pokud částka jedné údržbové práce nebo opravy překročí tento stanovený jednorázový limit, nájemce se na takové údržbě nebo opravě podílí ve výši limitu, tj. 50.000,- Kč bez DPH.

- 5.1.3.3. celkový roční limit na kalendářní rok na veškerou údržbu a opravy hrazené nájemcem, tj. údržbu a opravy hrazené dle článku 5.1.3.1 a 5.1.3.2 této smlouvy činí 800.000,- Kč bez DPH (tj. po vyčerpání této částky v daném kalendářním roce hradí jakoukoliv další údržbu a opravy po zbytek příslušného kalendářního roku pronajímatel),
- 5.1.4. zabezpečovat úklid a zimní údržbu všech chodníků a prostor přiléhajících k předmětu nájmu, zejména na pozemku parc. č. 628/1, o výměře 2375 m<sup>2</sup>, ostatní plocha, k. ú. Neratovice,
- 5.1.5. umožnit oprávněnému zástupci pronajímatele, po jeho předchozím ohlášení nejméně 2 pracovní dny předem, vstup do prostor předmětu nájmu ke kontrole stavu předmětu nájmu, jakož i toho, zda je užíván v souladu s touto smlouvou,
- 5.1.6. pokud hrozí, že by mohly nastat vážné škody, nebo pokud již nastanou vážné škody na objektu nebo v jeho okolí neprodleně toto nahlásit pronajímateli,
- 5.1.7. odstranit škody, které na majetku pronajímatele prokazatelně způsobí on, jeho zaměstnanci, zákazníci (pacienti) nebo návštěvníci, jemu smluvně zavázaní partneři nebo jiné osoby pro něho pracující nebo s ním spolupracující. Nestane-li se tak, má pronajímatel právo po předchozím upozornění nájemce závady a poškození na své náklady odstranit a požadovat od nájemce jejich úhradu,
- 5.1.8. vyžádat si k úpravám předmětu nájmu, které přesahují běžný rozsah údržby nebo oprav předchozí souhlas pronajímatele a postupovat přitom podle platných právních předpisů,
- 5.1.9. provést na svůj náklad pojištění předmětu nájmu, tj. po celou dobu trvání nájmu mít a udržovat následující pojištění:
  - 5.1.9.1. obecné pojištění odpovědnosti vztahující se na (i) jakoukoliv škodu na majetku a újmu na zdraví způsobenou třetím osobám, včetně následné finanční ztráty a (ii) odpovědnost nájemce za pronajatý předmět nájmu,
  - 5.1.9.2. pojištění majetku proti povodni, požáru a jiným rizikům, včetně vloupání, a dalšího pojistného krytí obvykle udržovaného podnikateli v České republice ohledně veškerého osobního či jiného majetku, zejména vybavení a zařízení předmětu nájmu, za který je nájemce zodpovědný,příčemž veškeré pojistné smlouvy musí být uzavřeny na částku (částky) obvyklou a dostatečnou pro uvedené účely. Pronajímatel potvrzuje, že pojistné smlouvy uzavřené na 75 000 000 Kč v případě pojištění dle čl. 5 odst. 5.1.9.1 této smlouvy a pojistné smlouvy uzavřené na 100 000 000 Kč v případě pojištění dle čl. 5 odst. 5.1.9.2 pronajímatel považuje za uzavřené na částky obvyklé a dostatečné pro uvedené účely.

## 5.2. Pronajímatel je povinen:

- 5.2.1. nezasahovat nájemci do užívání předmětu nájmu a nerušit jej ve výkonu jeho činností podle této smlouvy a umožnit mu tak nerušený výkon jeho práv podle této smlouvy; poruší-li pronajímatel tuto svou povinnost a je-li nájemce nikoliv nepodstatně omezen v užívání předmětu nájmu po dobu delší než 15 pracovních dní od doručení písemné notifikace pronajímateli o takovém podstatném omezení užívání předmětu nájmu, je povinen poskytnout nájemci přiměřenou slevu z nájemného po dobu, kdy je výkon jeho práv narušen;
- 5.2.2. zajistit, že předmět nájmu je způsobilý ke sjednanému účelu po celou dobu trvání této smlouvy, stane-li se předmět nájmu bez důvodů na straně nájemce nezpůsobilým k užívání dle sjednaného účelu po dobu delší než 7 pracovních dní od doručení písemné notifikace pronajímateli o takové nezpůsobilosti předmětu nájmu a nájemce předmět nájmu pro tuto nezpůsobilost neužívá, zavazuje se pronajímatel poskytnout nájemci přiměřenou slevu z nájemného po dobu nezpůsobilosti předmětu nájmu;
- 5.2.3. poskytnout nájemci bez zbytečného odkladu veškerou potřebnou a jím vyžádanou součinnost v těch případech, kdy je nutná k výkonu činností podle této smlouvy nebo k jejich zachování;
- 5.2.4. provádět na vlastní náklady veškerou údržbu a opravy na předmětu nájmu dle specifikace v Příloze č. 3. , které nejsou uvedeny v Příloze č. 3 této smlouvy, a to v části přesahující limity stanovené v čl. 5 odst. 5.1.3 této smlouvy. V případě, že nájemcem řádně oznámené podstatné vady předmětu nájmu nebudou řádně a včas odstraněny či nebude řádně a včas provedena sjednaná údržba, a to ani do 15 pracovních dní od doručení písemné notifikace pronajímateli o takovém prodlení, poskytne pronajímatel nájemci přiměřenou slevu z nájemného za dobu trvání svého prodlení;
- 5.2.5. provést na svůj náklad pojištění předmětu nájmu, pro účely této smlouvy, přičemž pronajímatel prohlašuje, že má předmět nájmu pojištěn v rozsahu pojištění nemovitých věcí proti živelným pohromám (vis maior) a pojištění odpovědnosti z vlastnictví nemovitosti. Pronajímatel se zavazuje zachovat nebo případně zvýšit rozsah pojistné ochrany (pojistného krytí);
- 5.2.6. do předmětu nájmu investovat v období od 1. 1. 2025 do 31. 12. 2034 nebo do dne ukončení nájmu, podle toho, která skutečnost nastane dříve (dále jen „**Období**“) částku odpovídající minimálně:
  - 80 % nájemného řádně uhrazeného nájemcem v prvních sedmi (7) letech Období
  - 60 % nájemného řádně uhrazeného nájemcem v následujících třech (3) letech Období

přičemž platí, že částka proinvestovaná pronajímatelem za příslušný kalendářní rok může přesahovat i nedosahovat aktuální výše nájemného za takový kalendářní rok. Pronajímatel se zavazuje, že po dobu prvních 4 let trvání nájmu proinvestuje minimálně částku

odpovídající 30 000 000 Kč včetně DPH, pod podmínkou, že nájemce bude řádně hradit nájemné. Vyhodnocení a případné vypořádání tohoto závazku pronajímatele nastane na konci Období. Pro případné další období nájemního vztahu se smluvní strany zavazují ke společnému zhodnocení/validaci investičních potřeb předmětu nájmu, a návazné oboustranné dohodě nad úpravou tohoto odstavce a případné procentuální výše investic do Předmětu nájmu ze strany Pronajímatele;

- 5.2.7. vypořádat daňovou zůstatkovou hodnotu schváleného technického zhodnocení při skončení nájmu v souladu s čl. 6 odst. 6.8 této smlouvy.

## **6. Údržba a opravy, změny na předmětu nájmu**

- 6.1. Nájemce se zavazuje předmět pronájmu užívat s péčí řádného hospodáře, zejména tento chránit před poškozením, ztrátou nebo zničením.
- 6.2. Pronajímatel je povinen písemně informovat nájemce s předstihem alespoň 30 kalendářních dní o plánovaných změnách městské technické infrastruktury, které se týkají provozu nemocnice, je-li to s ohledem na okolnosti možné.
- 6.3. Pronajímatel se zavazuje na vlastní náklady a nebezpečí provádět veškerou údržbu a opravy předmětu nájmu dle čl. 5 odst. 5.2.4 v přiměřených lhůtách a bez zbytečného odkladu.
- 6.4. Nájemce se zavazuje na vlastní náklady a nebezpečí provádět veškerou údržbu a opravy předmětu nájmu dle čl. 5 odst. 5.1.3.1, jakož i údržbu podle odst. 5.1.4 podle této smlouvy bez zbytečného odkladu.
- 6.5. Pro realizaci investic, technického zhodnocení, Změn (jak jsou definovány níže v čl. 6 odst. 6.7.1 této smlouvy) a úprav předmětu nájmu (dále jen „**Úpravy**“) bude nájemce během 3. čtvrtletí pronajímateli každoročně předkládat roční plán Úprav na následující rok. Roční plán bude obsahovat následující náležitosti:
- 6.5.1. Návrh a specifikaci předvídatelných potřebných Úprav, které mají být dle smlouvy zajištěny pronajímatelem a/nebo nájemcem,
  - 6.5.2. Uvedení předpokládané časové náročnosti přípravy a realizace navrhovaných Úprav (předpokládaný harmonogram),
  - 6.5.3. Odhad ceny Úprav,
  - 6.5.4. specifikaci předpokládaných dopadů, které budou mít plánované zásahy na provoz objektu a poskytování péče,
  - 6.5.5. případný návrh slev z nájemného odpovídající kapacitnímu a časovému rozsahu omezení při přerušení provozu zdravotních služeb z důvodu realizace Úprav prováděných pronajímatelem.

Pronajímatel vydá do 2 měsíců k ročnímu plánu své stanovisko, ve kterém uvede:

- 6.5.6. zda s jednotlivými návrhy souhlasí,
- 6.5.7. předpokládaný plán zahájení realizace prací, dobu jejich trvání, případně také specifikaci prací, které pronajímatel hodlá realizovat nad rámec návrhu ročního plánu předloženého

nájemcem,

- 6.5.8. seznam prací, které pronajímatel hodlá realizovat sám (prostřednictvím subdodavatelů) a které mohou být po vzájemné dohodě realizovány prostřednictvím nájemce.
- 6.6. Smluvní strany si potvrzují, že u Úprav, které mají být dle dohody stran realizovány nájemcem, ale hrazeny pronajímatelem na základě ročního plánu investic ve smyslu čl. 6 odst. 6.5 této smlouvy nebo dle dohody smluvních stran (dále jen „**Hrazené změny**“), je nájemce povinen (i) před započítáním realizace Hrazených změn pronajímateli předložit a nechat si od pronajímatele písemně schválit Dokumentaci změn ve smyslu čl. 6 odst. 6.7.2 této smlouvy, (ii) splnit veškeré povinnosti stanovené nájemci v čl. 6 odst. 6.7.4 a 6.7.5 této smlouvy, přičemž nutné náklady na získání povolení, schválení a další úkony nezbytné pro provedení Hrazených změn ve smyslu čl. 6 odst. 6.7.4 v tomto případě ponese nájemce, maximálně však v rozsahu, který je stanoven v rozpočtu, který tvoří součást schválené Dokumentace změn, a (ii) pokud mají Hrazené změny charakter technického zhodnocení podle ZDP, doložit všechny podklady potřebné pro odepisování Hrazených změn pronajímatelem. Vzhledem k tomu, že Hrazené změny budou realizovány na základě schváleného ročního plánu ve smyslu čl. 6 odst. 6.55 této smlouvy nebo dohody smluvních stran, není zapotřebí souhlasu pronajímatele s Hrazenými změnami. Smluvní strany si dále potvrzují, že veškeré Hrazené změny, které mají charakter technického zhodnocení podle ZDP se stanou součástí předmětu nájmu, vlastnictvím pronajímatele a budou odepisovány pronajímatelem.
- 6.7. V případě, že Nájemce bude chtít provádět změny předmětu nájmu ve vlastní režii a na svůj náklad, může tak učinit pouze s písemným souhlasem pronajímatele, přičemž platí, že:
- 6.7.1. souhlas pronajímatele vyžadují veškeré změny (i) zasahující do stavební a architektonické podstaty předmětu nájmu, (ii) měnící prostorové uspořádání prostor, (iii) představující technické zhodnocení, (iv) podstatně měnící objekt, či pevné instalace jakýchkoliv zařízení, jakož i (v) představující podstatné zásahy do elektrického, vodovodního a dalšího vedení nebo do systémů požární ochrany předmětu nájmu (dále jen „**Změny**“);
- 6.7.2. za účelem udělení souhlasu pronajímatele s příslušnými Změnami je nájemce současně s žádostí o písemný souhlas se Změnami vždy povinen předložit pronajímateli (i) popis Změn a důvod pro který mají být příslušné Změny provedeny, (ii) odhadovaný časový harmonogram provádění Změn (s uvedením dne jejich dokončení), (iii) rozpočet Změn, který nájemcem nesmí být překročen, ledaže se smluvní strany dohodnou jinak, (iv) adekvátní stupeň projektové dokumentace zamýšlených Změn (respektive zakres zamýšlených Změn, není-li projektové dokumentace zapotřebí) zahrnující příslušenství, instalace, zařízení, nábytek a označení ke schválení, jakož i (v) jakékoliv další plány, nákresy a ostatní dokumenty dostatečné pro pronajímatele (dle výlučného uvážení pronajímatele) (dále jen „**Dokumentace změn**“);
- 6.7.3. v případě, že nájemcem nebyly splněny podmínky stanovené v souhlasu pronajímatele s příslušnými Změnami, došlo k jakémukoliv porušení tohoto článku 6 odst. 6.77 smlouvy

ze strany nájemce nebo skutečně provedené Změny neodpovídají Dokumentaci změn, platí, že souhlas pronajímatele se Změnami nebyl dán;

- 6.7.4. nájemce je povinen na své vlastní náklady získat veškerá příslušná povolení, schválení a učinit další právní úkony nezbytné pro provedení a užívání Změn. Při realizaci Změn je nájemce povinen plnit veškeré předpisy stanovené v projektové dokumentaci schválené pronajímatelem, a obecněji i příslušné právní předpisy a dále případné podmínky pro provádění Změn vyplývající z vydaných povolení či souhlasů orgánů veřejné moci a pokynů pronajímatele;
  - 6.7.5. nejpozději do dvaceti (20) pracovních dnů po dokončení jakýchkoli Změn je nájemce povinen (i) pronajímateli předat dokumentaci skutečného provedení Změn, a to v písemné a digitální formě, (ii) doručit pronajímateli konečné vyúčtování veškerých nákladů na Změny v položkovém členění a (iii) informovat pronajímatele o vstupní ceně technického zhodnocení pro účely zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZDP“);
  - 6.7.6. nájemce Změny provádí po písemném schválení Pronajímatelem na svůj náklad a odpovědnost;
  - 6.7.7. Pronajímatel se v případě udělení souhlasu zavazuje poskytnout nájemci nezbytnou součinnost k získání veškerých povolení ze strany stavebních a jiných správních úřadů potřebných k realizaci Změn, které jsou schválenými stavebními změnami;
  - 6.7.8. smluvní strany si výslovně potvrzují, že povinnost udělení předchozího písemného souhlasu pronajímatele se nevztahuje na případy údržby nebo oprav předmětu nájmu, které jsou odpovědností a nákladem nájemce dle Přílohy č. 3 této smlouvy.
- 6.8. Pronajímatel a nájemce se dohodli ve smyslu ustanovení § 28 odst. 3 zák. č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů v platném znění, že nájemce je oprávněn odepisovat po dobu trvání této smlouvy jím vynaložené výdaje na pronajímatelem řádně odsouhlasené (ve smyslu čl. 6.7 této smlouvy) a nájemcem (nebo nájemcovým jménem) provedené Změny v předmětu nájmu představující technické zhodnocení majetku pronajímatele, přičemž technickým zhodnocením se rozumí výdaje na dokončené nástavby, přístavby, stavební úpravy, rekonstrukce a modernizace předmětu nájmu ve smyslu ZDP. Smluvní strany se dohodly, že se budou navzájem informovat o provedeném odepisování majetku.
- 6.9. Nájemce se zavazuje uzavřít ohledně Změn (resp. Hrazených změn) příslušné smlouvy s vybranými dodavateli ve znění, které bude v podstatných ohledech odpovídat tržním standardům ohledně znění smlouvy o dílo v daném místě a čase, s tím, že práva ze záruk na provedeném díle budou dohodnuta v délce 5 let, a to u stavebních částí Změn. Nájemce se dále zavazuje vady Změn (resp. Hrazených změn) řádně uplatňovat u příslušného zhotovitele, resp. dodavatele a zajistit odstranění vad Změn (Hrazených změn).

## 7. Zvláštní ujednání

- 7.1. Pronajímatel a nájemce se dohodli, že uzavřením této smlouvy na nájemce nepřechází žádné závazky ani pohledávky pronajímatele.
- 7.2. Smluvní strany se zavazují poskytovat si řádně a včas veškeré informace potřebné pro řádné plnění závazků z této smlouvy. Smluvní strana je dále povinna informovat druhou smluvní stranu o veškerých skutečnostech, které mají nebo mohou mít vliv na řádné plnění této smlouvy anebo mohou či by mohly být důležité pro plnění této smlouvy.
- 7.2.1. Skutečnosti dle odst. 7.2 je povinna smluvní strana poskytnout druhé smluvní straně bez zbytečného odkladu poté, co se o této skutečnosti smluvní strana dozví, nejpozději však do 30 dnů.
- 7.2.2. Skutečnostmi dle odst. 7.2 se rozumí zejména:
- 7.2.2.1. datum uzavření či datum skončení smlouvy o podnájmu předmětu nájmu či jeho části;
- 7.2.2.2. změna účelu nájmu v návaznosti na změnu oprávnění k poskytování zdravotních služeb vydávaných Krajským úřadem Středočeského kraje, nespočívající v redukci poskytovaných služeb;
- 7.2.2.3. oznámení o opravě a běžné údržbě v předmětu nájmu nevyžadující předchozí souhlas pronajímatele, která si vyžádá přerušování v činnosti nájemce delší než 30 dní;
- 7.2.2.4. oznámení nájemce o tom, že celková částka vynaložená nájemcem v příslušném kalendářním roce za údržbu a opravy předmětu nájmu podle čl. 5 odst. 5.1.3.1 a 5.1.3.2 této smlouvy dosáhla jednoho milníku: (i) 800.000,- Kč bez DPH
- 7.2.2.5. poskytnutí informací týkajících se výše daňových a účetních odpisů technického zhodnocení podle čl. 6 odst. 6.88 této smlouvy v rozsahu přehledně zobrazujícím závazky zadavatele po dobu platnosti této smlouvy a rovněž případných dalších pronajímatelem vyžádaných dokumentů a podkladů v této souvislosti, a to na základě žádosti pronajímatele kdykoliv v době trvání nájmu.
- 7.2.2.6. Oznámení dle čl. 5 odst.5.1.6.

## **8. Ostatní ujednání**

- 8.1. Strany smlouvy se dále vzájemně dohodly na těchto ujednáních, která pro účely této smlouvy považují za podstatná:
- 8.1.1. nájemce není oprávněn převést svá práva a povinnosti plynoucí z této smlouvy, a to ani částečně, na třetí osobu bez výslovného, předchozího a písemného souhlasu pronajímatele.
- 8.1.2. Tato smlouva může být měněna a doplňována jen na základě vzájemné dohody pronajímatele a nájemce, a to písemně ve formě dodatků, které se stávají nedílnou součástí této smlouvy.

- 8.2. Po skončení nájmu se nájemce zavazuje předmět nájmu předat pronajímateli a pronajímatel se zavazuje předmět nájmu převzít ke dni sjednaného skončení doby nájmu a v případě předčasného skončení nájmu do 30-ti kalendářních dnů ode dne skončení doby nájmu. O předání a převzetí předmětu nájmu se smluvní strany zavazují vyhotovit protokol o předání a převzetí předmětu nájmu, jehož písemné vyhotovení bude smluvními stranami odsouhlaseno a podepsáno ve lhůtě 30 kalendářních dnů ode dne předání a převzetí předmětu nájmu.
- 8.3. Nájemce se zavazuje předat pronajímateli předmět nájmu vyklizený ke dni posledního dne doby trvání nájmu ve stavu způsobilém k dalšímu užívání, s přihlédnutím k běžnému opotřebení a plnění účelu nájmu dle této smlouvy a ve stavu po realizaci údržby, oprav, úprav a změn, které nájemce provedl se souhlasem pronajímatele (není-li v příslušném souhlasu pronajímatele uvedeno jinak). Nájemce je povinen odstranit v předmětu nájmu změny, které provedl bez souhlasu pronajímatele, ledaže pronajímatel nájemci sdělí, že odstranění nepovolených změn nežadá.
- 8.4. Smluvní pokuty
- 8.4.1. Nájemce se zavazuje zaplatit pronajímateli ve lhůtě 7 pracovních dnů od výzvy učiněné pronajímatelem smluvní pokutu v případě, že poruší svou povinnost informovat pronajímatele o skutečnostech blíže upravených v čl. 7, odst. 7.2. této Smlouvy, a to ve výši 0,01 % z ceny ročního nájemného za každý započatý den prodlení se splněním této povinnosti.
- 8.4.2. Nájemce se zavazuje zaplatit pronajímateli ve lhůtě 7 pracovních dnů od výzvy učiněné pronajímatelem smluvní pokutu v případě **neplnění účelu nájmu** specifikovaného v čl. 2 této smlouvy, tedy poskytování zdravotní péče lůžkové a ambulantní péče v rozsahu daném Oprávněním a závazným minimálním rozsahem poskytovaných zdravotních služeb, přestože byl nájemce písemně vyzván ke zjednání nápravy a byla mu poskytnuta lhůta 30 dnů ode dne doručení výzvy ke zjednání nápravy, pokud nájemce neodstraní písemně vytknuté neplnění ani ve lhůtě ke zjednání nápravy, a to ve výši 0,05 % z částky aktuálního ročního nájemného denně za každý započatý den prodlení se splněním této povinnosti za každou jednotlivou ambulanci a každé jednotlivé lůžkové oddělení dle Oprávnění.
- 8.4.3. Nájemce se zavazuje zaplatit pronajímateli ve lhůtě 7 pracovních dnů od výzvy učiněné pronajímatelem smluvní pokutu v případě prodlení s úhradou nájemného podle čl. 4 této smlouvy, přestože byl nájemce písemně vyzván ke zjednání nápravy a byla mu poskytnuta lhůta 30 dnů ode dne doručení výzvy ke zjednání nápravy, a to ve výši 0,01 % z ceny ročního nájemného za každý započatý den prodlení se splněním této povinnosti.
- 8.4.4. Nájemce se zavazuje zaplatit pronajímateli ve lhůtě 7 pracovních dnů od výzvy učiněné pronajímatelem smluvní pokutu v případě **porušení povinnosti informovat pronajímatele o plánované změně Oprávnění** k poskytování zdravotních služeb, co do zrušení poskytovaných zdravotních služeb dle odstavce 2.1. a souvisejících skutečnostech anebo **neumožnění pronajímateli poskytovat aktivní součinnost** v této věci, a to ve výši 6 % aktuální výše ročního nájemného za každé takové porušení.

- 8.4.5. Bude-li nájemce v prodlení s vyklizením předmětu nájmu, zavazuje se uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,2 % aktuálního ročního nájmu za každý i započatý den prodlení.
- 8.5. Uhrazením smluvní pokuty není dotčeno právo druhé smluvní strany na náhradu újmy.

## 9. Závěrečná ujednání

- 9.1. Pronajímatel i nájemce se dohodli, že pokud by se některé z ustanovení této smlouvy, a to včetně dodatků k ní z jakýchkoli důvodů stalo neplatným, není tím dotčena platnost dalších částí smlouvy.
- 9.2. Vztahy plynoucí z této smlouvy, pokud nejsou výslovně touto smlouvou upraveny, podléhají platné právní úpravě a řídí se jí.
- 9.3. V případě vzniku sporu mezi pronajímatelem a nájemcem jsou tito povinni vynaložit veškeré úsilí, které na nich lze spravedlivě požadovat k tomu, aby spor byl vyřešen smírně.
- 9.4. Tato smlouva je vypracována ve čtyřech stejnopisech, čítající čtyři přílohy, které jsou nedílnou součástí této smlouvy.
- 9.5. Jakékoliv oznámení nebo dokument, který má být doručen podle této Smlouvy či v souvislosti s touto Smlouvou musí mít písemnou formu a může být doručen osobně, datovou zprávou prostřednictvím datové schránky, doporučenou poštovní zásilkou nebo standardní kurýrní službou, na adresu sídla příslušné smluvní strany, nebo na jakoukoliv jinou adresu, kterou sdělila druhé smluvní straně ve shodě s tímto článkem. Smluvní strany se dohodly, že veškeré dokumenty, oznámení, informace nebo jiné podklady nájemce, kterými je plněna informační povinnost pronajímatele podle čl. 1 odst. 1.5 této smlouvy mohou být doručovány a následná komunikace může být vedena i prostřednictvím následujících emailových adres: v případě pronajímatele emailové adresy: e-podatelna@neratovice.cz a v případě nájemce emailová adresy: info@orthomed.cz ,nebo jakékoliv jiné adresy, kterou smluvní strana sdělila druhé smluvní straně ve shodě s tímto článkem.
- 9.6. Nedílnou součástí této smlouvy tvoří následující Přílohy:
- 9.6.1. Příloha č. 1 Katastrální mapa s vyznačením areálu nemocnice v Neratovicích
- 9.6.2. Příloha č. 2 List vlastnictví č. 10001, vedeném Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Mělník, pro katastrální území Neratovice obec Neratovice
- 9.6.3. Příloha č. 3 Seznam činností, které bude zajišťovat a hradit pronajímatel a které bude zajišťovat a hradit nájemce
- 9.6.4. Příloha č. 4 Oprávnění nájemce k poskytování zdravotních služeb, které vydává Krajský úřad Středočeského kraje
- 9.6.5. Příloha č. 5 Seznam majetku města Neratovice Nemocnice k 31. 7.2024.
- 9.7. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu obou smluvních stran a účinnosti nabývá dnem zveřejnění ve veřejném registru smluv. Smluvní strany se dohodly, že zveřejnění zajistí pronajímatel, přičemž se pronajímatel zavazuje, že tak učiní do 14 dnů od podpisu smlouvy oběma smluvními stranami.

- 9.8. Tato smlouva včetně všech podmínek v ní obsažených byla schválena Zastupitelstvem Města Neratovice dne 30. 9. 2024 usnesením č. 6/5.2/2024.
- 9.9. Tato smlouva byla vyhotovena ve čtyřech stejnopisech v českém jazyce, z nichž každý má platnost originálu. Každá ze smluvních stran obdrží dva stejnopisy.

V Neratovicích, dne 10.10.2024

Za pronajímatele:



**Město Neratovice**

Ing. Roman Kroužecký, starosta



Za nájemce:



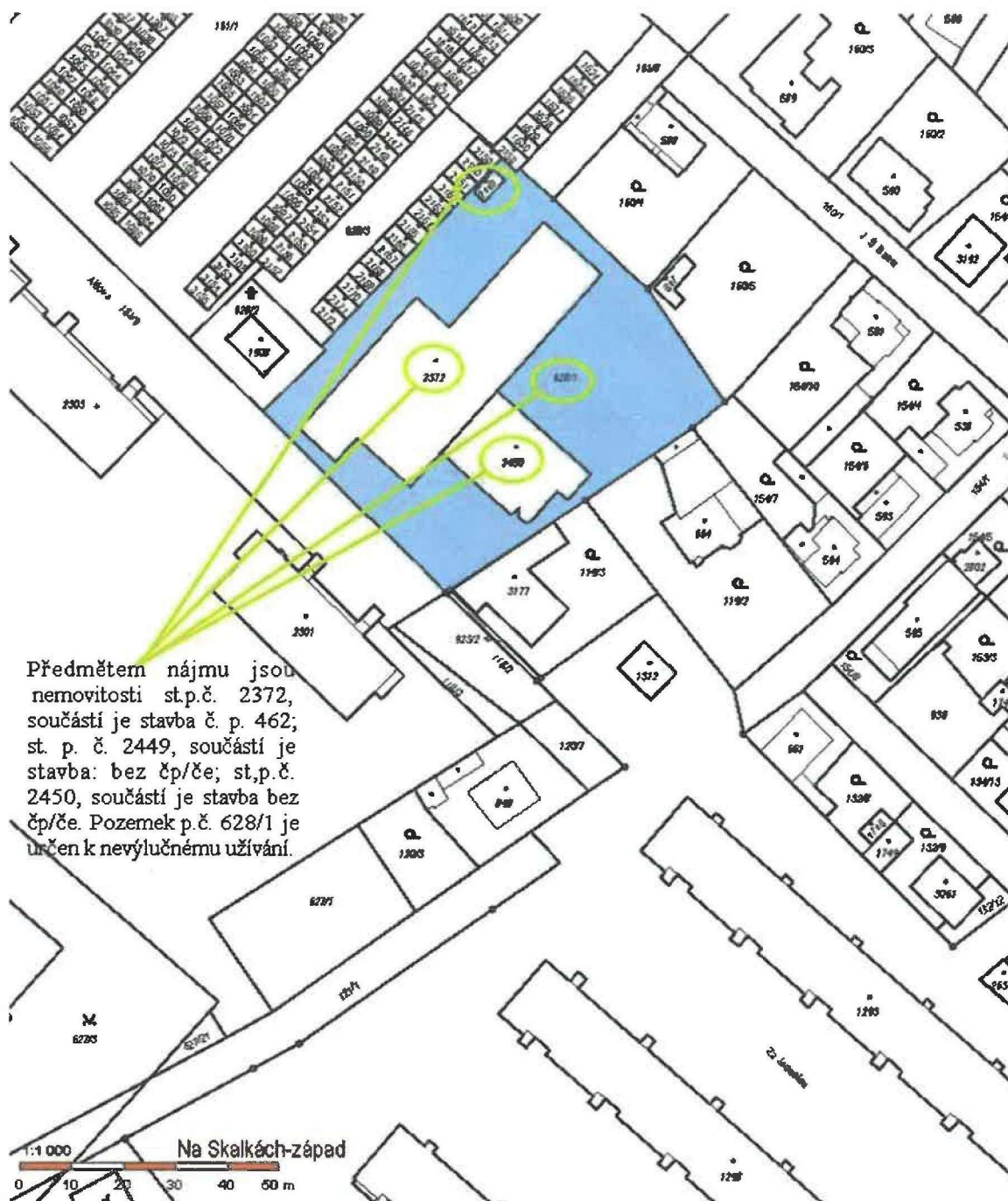
**ORTHOMED s.r.o.**

MUDr. Pavel Dupal, jednatel



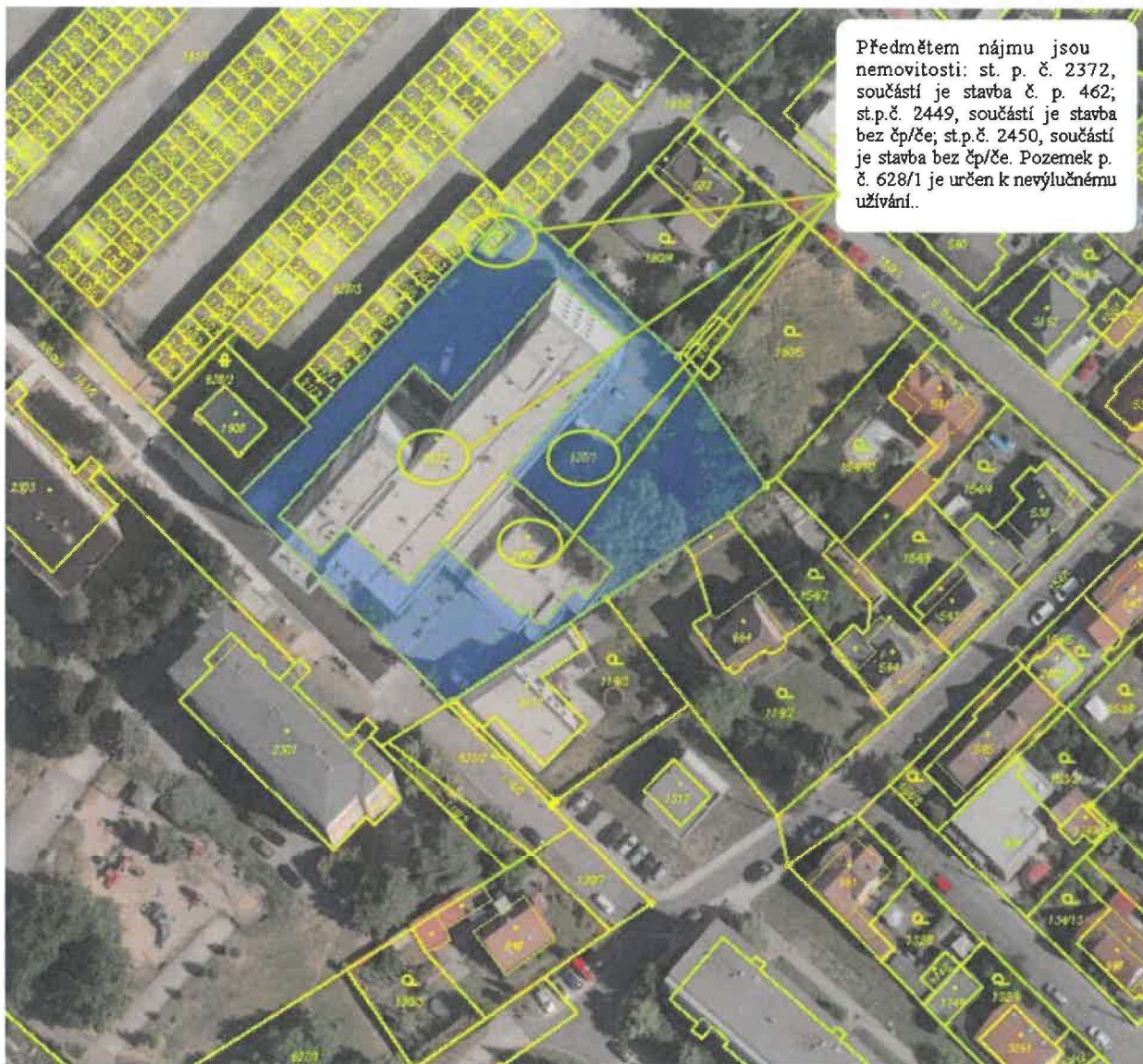


## Katastrální mapa s vyznačením nemovitostí



Předmětem nájmu jsou nemovitosti st.p.č. 2372, součástí je stavba č. p. 462; st. p. č. 2449, součástí je stavba: bez čp/če; st.p.č. 2450, součástí je stavba bez čp/če. Pozemek p.č. 628/1 je určen k nevýlučnému užívání.

## Ortofotomapa s vyznačením nemovitostí





**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 22.04.2024 13:55:02

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Správa majetku, č.j.: 22042024 pro Město Neratovice

Okres: CZ0206 Mělník

Obec: 535087 Neratovice

Kat.území: 703567 Neratovice

List vlastnictví: 10001

**V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)**

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Město Neratovice, Kojetická 1028, 27711 Neratovice	00237108	

**ČÁSTEČNÝ VÝPIS**

**B Nemovitosti**

Pozemky	Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 2372		1130	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Neratovice, č.p. 462, obč.vyb Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 2372					
St. 2449		16	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, obč.vyb Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 2449					
St. 2450		362	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, obč.vyb Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 2450					
628/1		2375	ostatní plocha	jiná plocha	

**B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu**

**C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů**

Typ vztahu

o **Věcné břemeno (podle listiny)**

umístění, provozování, provádění kontroly, údržby a oprav rozvodného tepelného zařízení a právu přístupu a příjezdu

Oprávnění pro

Teplo Neratovice, spol. s r.o., Školní 162, 27711  
Neratovice, RČ/IČO: 49827316

Povinnost k

Parcela: 628/1

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 17.08.2011. Právní účinky vkladu práva ke dni 07.09.2011.

V-4420/2011-206

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o **Věcné břemeno (podle listiny)**

- právo umístění, provozování, provádění kontroly, údržby a oprav technologického zařízení předávací stanice včetně příslušenství a rozvodného tepelného zařízení a v právu přístupu k nim

Oprávnění pro

Teplo Neratovice, spol. s r.o., Školní 162, 27711  
Neratovice, RČ/IČO: 49827316

Povinnost k

Parcela: St. 2372

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná 4600005124 ze dne 30.10.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.11.2014 08:00:00. Zápis proveden dne

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Mělník, kód: 206.



Příloha č. 3 Seznam činností, které bude zajišťovat a hradit pronajímatel a které bude zajišťovat a hradit nájemce

Prvek/služba	Údržba		Oprava	
	Zajišťuje	Úhrada výdajů	Zajišťuje	Úhrada výdajů
Konstrukční prvky budovy	pronajímatel	pronajímatel	pronajímatel	pronajímatel
Fasáda	pronajímatel	pronajímatel	pronajímatel	pronajímatel
Externí dlážděné plochy	pronajímatel	pronajímatel	pronajímatel	pronajímatel
Střechy	pronajímatel	pronajímatel	pronajímatel	pronajímatel
Okapy, střešní odvodnění	pronajímatel	pronajímatel	pronajímatel	pronajímatel
Podlaha (krytina)	nájemce	nájemce	pronajímatel	pronajímatel
Podhledy	nájemce	nájemce	nájemce	nájemce
Okna	pronajímatel	pronajímatel	pronajímatel	pronajímatel
Okna - kliky, otevírací mechanismy	nájemce	nájemce	nájemce	nájemce
Žaluzie, rolety	nájemce	nájemce	nájemce	nájemce
Požární dveře, vstupní dveře	pronajímatel	pronajímatel	pronajímatel	pronajímatel
Vybavení prostor - nábytek, instalace, zařízení nájemce	nájemce	nájemce	nájemce	nájemce
Dveře - ve vnitřních prostorách	nájemce	nájemce	nájemce	nájemce
Výťah	nájemce	nájemce	pronajímatel	pronajímatel
Kanalizace, drenáže, ležatá kanalizace	pronajímatel	pronajímatel	pronajímatel	pronajímatel
Kanalizace po stoupačky	pronajímatel	pronajímatel	pronajímatel	pronajímatel
Slaboproud - datové rozvody, strukturovaná kabeláž	nájemce	nájemce	nájemce	nájemce
Vypínače, zásuvky, elektroinstalace	nájemce	nájemce	nájemce	nájemce
Rozvaděče	pronajímatel	pronajímatel	pronajímatel	pronajímatel
Osvětlení, osvětlovací tělesa	nájemce	nájemce	nájemce	nájemce
Hromosvod/aktivní jímáče	pronajímatel	pronajímatel	pronajímatel	pronajímatel
Nouzové osvětlení - prostor nájemníka	nájemce	nájemce	nájemce	nájemce
Hydranty, suchovod	pronajímatel	pronajímatel	pronajímatel	pronajímatel
Hasicí přístroje - prostor nájemníka	nájemce	nájemce	nájemce	nájemce
Protipožární klauzy, ucpávky	nájemce	nájemce	nájemce	nájemce
HVAC kanceláře - točné, ventilační a chladicí systémy	nájemce	nájemce	nájemce	nájemce
Malba, koberec, dlažba, obklady, příčky	nájemce	nájemce	nájemce	nájemce
Kuchyňka včetně elektrospotřebičů	nájemce	nájemce	nájemce	nájemce
Dieselagregát	nájemce	nájemce	pronajímatel	pronajímatel
<b>Specifické vybavení prostor</b>				
HVAC, klimatizace - pacientské pokoje, sál, zázemí personálu	nájemce	nájemce	pronajímatel/nájemce*	pronajímatel/nájemce*
Klimatizační systém serverovny	nájemce	nájemce	nájemce	nájemce
UPS	nájemce	nájemce	nájemce	nájemce
EPS	nájemce	nájemce	pronajímatel	pronajímatel
Záložní boiler - teplá technologická voda	nájemce	nájemce	nájemce	nájemce
Technologie nájemníka	nájemce	nájemce	nájemce	nájemce
<b>Servisní poplatek</b>				
Zimní údržba společných prostor	nájemce	nájemce		
Odvoz odpadu - komunální, tříděný, nebezpečný	nájemce	nájemce		
Recepční a bezpečnostní služba	nájemce	nájemce		
Úklid, čistota	nájemce	nájemce		
Údržba venkovního osvětlení	pronajímatel	pronajímatel	pronajímatel	pronajímatel
Údržba zeleně	nájemce	nájemce		
Úklid střech	nájemce	nájemce		
Hubení škůdců - deratizace	nájemce	nájemce		
Umývání oken	nájemce	nájemce		
<b>Energie</b>				
Vodné, stočné	nájemce	nájemce		
Elektrina	nájemce	nájemce		
Teplota - HVAC	nájemce	nájemce		
Jiné				
Pojištění budovy a odpovědnosti z vlastnictví majetku	pronajímatel	pronajímatel		
Pojištění vybavení a zařízení nemocnice	nájemce	nájemce		
Pojištění odpovědnosti z provozu/poskytování služeb	nájemce	nájemce		

\*Pronajímatel hradí opravy těch klimatizací, které sám instaloval a které má eviduje v majetku (viz. tabulka níže).  
Opravy ostatních klimatizačních jednotek, které do budovy na své náklady instaloval nájemce, hradí nájemce.

**Seznam klimatizací v majetku města Neratovice:**

Typ a umístění klimatizační jednotky	Datum nabytí do majetku
1. venkovní klimatizační jednotka MS E24AIN - 2. NP - laboratoř	22.05.2017
2. venkovní klimatizační jednotka Sinclair MS E24 - 2. NP - laboratoř	28.02.2018
3. klimatizace Sinclair ASC 24BI - 2. NP operační sál (Mudr. Dupal)	30.04.2019
4. klimatizace Sinclair MV H09BIF - 2. NP pokoje pacientů 3x (Mudr.	30.04.2019
5. klimatizační jednotka Sinclair MV E24BI - celkem 5ks - DIOP 3	31.05.2019
6. klimatizační jednotka Sinclair ASH 24BIV - 2.NP - kuchyň	31.05.2019
7. splitová klimatizační jednotka DAIKIN GREE - 3.NP - MOJIP - pokoj	30.08.2019
8. splitová klimatizační jednotka DAIKIN GREE - 3.NP - MOJIP - pokoj	30.08.2019
9. splitová klimatizační jednotka DAIKIN GREE - 4.NP - Gynekologie - porodní sál	30.08.2019
10. splitová klimatizační jednotka DAIKIN GREE - 4.NP - Gynekologie - pokoj č.4	30.08.2019
11. klimatizační jednotka - 1. NP tel. ústředna	31.07.2020
12. klimatizační jednotka - 1. NP - chirurgická ambulance	30.09.2020
13. klimatizace Sinclair - 3. NP - JIP sesterna	31.05.2023
14. klimatizace Sinclair - 3. NP - JIP denní místnost	31.05.2023
15. klimatizace Sinclair - 3. NP - NIP sesterna	17.08.2023
16. klimatizace Sinclair - 3. NP - NIP denní místnost	17.08.2023
17. vnitřní klimatizační jednotka Sinclair MS 12AIZ - 2. NP - laboratoř	22.05.2017
18. vnitřní klimatizační jednotka Sinclair MS 12AIZ - 2. NP - laboratoř	22.05.2017
19. vnitřní klimatizační jednotka Sinclair MS 12AIZ - 2. NP - laboratoř	22.05.2017
20. vnitřní klimatizační jednotka Sinclair MS 12AIZ - 2. NP - laboratoř	28.02.2018
21. vnitřní klimatizační jednotka Sinclair MS 12AIZ - 2. NP - laboratoř	28.02.2018
22. vnitřní klimatizační jednotka Sinclair MS 12AIZ - 2. NP - laboratoř	28.02.2018
23. klimatizace SINCLAIR ASH 18BIV - 3. NP (Mudr. Dupal) sesterna	30.04.2019
24. klimatizační jednotka Sinclair - márnice	31.10.2022
25. klimatizační jednotka Sinclair - 3. NP - NIP - sterilizace	31.10.2022
26. klimatizace Toshiba - 3. NP - NIP - pokoj č.4	31.08.2023



## Krajský úřad Středočeského kraje

ODBOR ZDRAVOTNICTVÍ

Praha: 13. 9. 2019 ORTHOMED s.r.o.  
Číslo jednací: 118064/2019/KUSK Radičova 2479/7  
Spisová značka: SZ\_118064/2019/KUSK Břevnov  
Vyřizuje: [REDAKCE] 169 00 Praha 6  
Značka: ZDR/Luk

# ROZHODNUTÍ

## o změně registrace k poskytování zdravotních služeb

Krajský úřad Středočeského kraje, jako správní orgán věcně a místně příslušný dle ustanovení § 15 odst. 1 písm. a) zákona č. 372/2011 Sb., o zdravotních službách a podmínkách jejich poskytování, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon o zdravotních službách), na základě správního řízení provedeného podle zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, a na základě podání poskytovatele zdravotních služeb ORTHOMED s.r.o., se sídlem Radičova 2479/7, Břevnov, 169 00 Praha 6, IČO 270 67 742, ze dne 3. 9. 2019 pod čj. 118064/2019/KUSK rozhodl

### t a k t o:

Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor zdravotnictví, mění registraci, kterou vydal svým rozhodnutím dne 30. 10. 2003 pod čj. 957/zdrav/2003/113 REG, ve znění poslední změny ze dne 9. 4. 2019 pod čj. 033261/2019/KUSK tak, že ve výroku:

1. podle § 121 odst. 3 ve spojení s § 21 zákona o zdravotních službách, byla změněna adresa sídla společnosti z adresy Pod Vrcholem 2333/5, 130 00 Praha 3 na adresu Radičova 2479/7, Břevnov, 169 00 Praha 6.

Ke změně údajů v registraci k poskytování zdravotních služeb dochází dnem nabytí právní moci tohoto rozhodnutí.

2. po provedené změně jsou údaje v registraci k poskytování zdravotních služeb následující:

Poskytovatel: **ORTHOMED s.r.o.**  
Sídlo: **Radičova 2479/7, Břevnov, 169 00 Praha 6**  
IČO: **270 67 742**



o registraci ze dne 30. 10. 2003 pod čj. 957/zdrav/2003/113 REG. ve znění poslední změny ze dne 9. 4. 2019 pod čj. 033261/2019/KUSK, s nabytím právní moci dne 3. 5. 2019.

Změna registrace spočívá ve změně adresy sídla společnosti z adresy Pod Vrcholem 2333/5, 130 00 Praha 3 na adresu Radičova 2479/7, Břevnov, 169 00 Praha 6.

Poskytovatelem zdravotních služeb byly k doručenému podání předloženy příslušné doklady podle ustanovení § 18 odst. 2 písm. c) bod 1. – 5. zákona o zdravotních službách.

Po zjištění, že jsou splněny všechny stanovené podmínky pro změnu registrace, bylo rozhodnuto o změně registrace tak, jak je uvedeno ve výrokové části tohoto rozhodnutí.

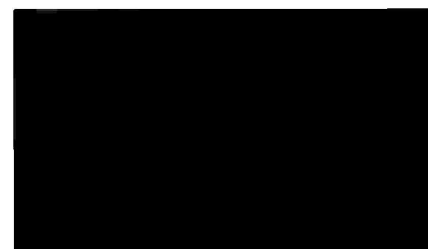
Není-li zákonem o zdravotních službách stanoveno jinak, vztahují se na poskytování zdravotních služeb předpisy vydané k jeho provedení a dále zejména zákony č. 373/2011 Sb., o specifických zdravotních službách, ve znění pozdějších předpisů, č. 48/1997 Sb., o veřejném zdravotním pojištění, ve znění pozdějších předpisů, č. 95/2004 Sb., o podmínkách získávání a uznávání odborné způsobilosti a specializované způsobilosti k výkonu zdravotnického povolání lékaře, zubního lékaře a farmaceuta, ve znění pozdějších předpisů, a č. 96/2004 Sb., o podmínkách získávání a uznávání způsobilosti k výkonu nelékařských zdravotnických povolání a k výkonu činností souvisejících s poskytováním zdravotní péče a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o nelékařských zdravotnických povoláních), ve znění pozdějších předpisů, a předpisy vydané k jejich provedení.

Poskytovatel zdravotních služeb je podle § 21 zákona o zdravotních službách, povinen písemně oznámit příslušnému správnímu orgánu všechny změny týkající se údajů uvedených v rozhodnutí o registraci nestátního zdravotnického zařízení a dále všechny změny týkající se údajů v dokladech předkládaných se žádostí o registraci nestátního zdravotnického zařízení a předložit o těchto změnách doklady, a to do 15 dnů ode dne, kdy se o nich dozvěděl.

#### **P o u č e n í :**

Proti tomuto rozhodnutí lze podle § 81 a § 83 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, podat do 15 dnů ode dne jeho doručení odvolání k Ministerstvu zdravotnictví ČR prostřednictvím Krajského úřadu Středočeského kraje, Odboru zdravotnictví, Zborovská 11, 150 21 Praha 5.

  
odborný referent Odboru zdravotnictví





## Seznam majetku města Neratovice - Nemocnice Almeda - k 31.7.2024

inventární číslo	Popis objektu	Přizovací cena evidenční	Zůstatková cena účetní	Datum nabytí (MAJ)
Typ objektu - název : Dlouhodobý hmotný majetek				
08-000016	vyhřívaná vzduchová dveřní clona	58 080,00	35 332,00	19.09.2016
08-000029	venkovní klimatizační jednotka MS E24AIN - 2. NP - laboratoř	52 907,25	33 901,25	22.05.2017
08-000056	venkovní klimatizační jednotka Sinclair MS E24 - 2. NP - laboratoř	53 103,89	36 022,88	28.02.2018
08-000071	klimatizace Sinclair ASC 24BI - 2. NP operační sál (Mudr. Dupal)	69 091,00	50 947,00	30.04.2019
08-000072	klimatizace Sinclair MV H09BIF - 2. NP pokoje pacientů 3x (Mudr. Dupal)	99 825,00	73 617,00	30.04.2019
08-000073	klimatizační jednotka Sinclair MV E24BI - celkem 5ks - DIOP 3 pokoje, MOJIP 1 pok., sesterna	197 254,20	146 290,20	31.05.2019
08-000074	klimatizační jednotka Sinclair ASH 24BIV - 2.NP - kuchyň	44 298,10	32 828,10	31.05.2019
08-000077	splitová klimatizační jednotka DAIKIN GREE - 3.NP - MOJIP - pokoj č.1	45 815,75	34 546,75	30.08.2019
08-000078	splitová klimatizační jednotka DAIKIN GREE - 3.NP - MOJIP - pokoj č.2	45 815,75	34 546,75	30.08.2019
08-000079	splitová klimatizační jednotka DAIKIN GREE - 4.NP - Gynekologi - porodní sál	45 815,75	34 546,75	30.08.2019
08-000080	splitová klimatizační jednotka DAIKIN GREE - 4..NP - Gynekologie - pokoj č.4	45 815,72	34 546,72	30.08.2019
08-000101	klimatizační jednotka - 1. NP tel. ústředna	50 544,12	40 416,12	31.07.2020
08-000103	klimatizační jednotka - 1. NP - chirurgická ambulance	44 172,26	35 695,26	30.09.2020
08-000115	plynový kotel Immergas tera 24kw	81 675,00	69 740,00	31.08.2021
08-000119	Plynový kotel Tera 24	65 400,00	56 664,00	30.11.2021
08-000154	klimatizace Sinclair - 3. NP - JIP sesterna	43 966,56	41 390,56	31.05.2023
08-000155	klimatizace Sinclair - 3. NP - JIP denní místnost	43 676,16	41 128,16	31.05.2023
08-000165	klimatizace Sinclair - 3. NP - NIP sesterna	48 443,50	46 221,50	17.08.2023
08-000166	klimatizace Sinclair - 3. NP - NIP denní místnost	48 443,50	46 221,50	17.08.2023
08-295-27	komplet 5skříňů šedozel.	59 935,00	0,00	01.01.1998
08-295-35	klimatiz.zařízení TOSHIBA	156 426,00	216,00	01.01.2001
22		1 400 504,50 Kč	924 818,50 Kč	
Typ objektu - název : Drobný dlouhodobý hmotný majetek				
09-000479	vnitřní klimatizační jednotka Sinclair MS 12AIZ - 2. NP - laboratoř	20 479,25	0,00	22.05.2017
09-000480	vnitřní klimatizační jednotka Sinclair MS 12AIZ - 2. NP - laboratoř	20 479,25	0,00	22.05.2017
09-000481	vnitřní klimatizační jednotka Sinclair MS 12AIZ - 2. NP - laboratoř	20 479,25	0,00	22.05.2017
09-000629	vnitřní klimatizační jednotka Sinclair MS 12AIZ - 2. NP - laboratoř	20 736,38	0,00	28.02.2018
09-000630	vnitřní klimatizační jednotka Sinclair MS 12AIZ - 2. NP - laboratoř	20 736,38	0,00	28.02.2018
09-000642	vnitřní klimatizační jednotka Sinclair MS 12AIZ - 2. NP - laboratoř	22 672,37	0,00	28.02.2018
09-000851	Sahara Maxx	38 901,50	0,00	19.03.2019
09-000884	klimatizace SINCLAIR ASH 18BIV - 2. NP (Mudr. Dupal) sesterna	34 364,00	0,00	30.04.2019
09-002248	klimatizační jednotka Sinclair - márnice	39 869,50	0,00	31.10.2022
09-002249	klimatizační jednotka Sinclair - 3. NP - NIP - sterilizace	29 645,00	0,00	31.10.2022
09-002944	klimatizace Toshiba -3. NP - NIP - pokoj .č.4	32 488,50	0,00	31.08.2023
09-295-104	šatní skříň šedozelená	14 231,00	0,00	01.01.1998
09-295-105	šolicová skříň šedozelená	10 644,00	0,00	01.01.1998
09-295-106	švoupolicová skříň šedá	4 776,00	0,00	01.01.1998
09-295-107	třípolicová skříň šedá	5 691,00	0,00	01.01.1998
09-295-109	rohový psací stůl šedozelený	11 602,00	0,00	01.01.1998
09-295-110	psací stůl šedozelený	5 935,00	0,00	01.01.1998
09-295-111	čtyřzás. kontejner šedozel.	6 911,00	0,00	01.01.1998
09-295-114	pojízdná židle černá	4 837,00	0,00	01.01.1998
09-295-117	počítačový stůl šedý	3 074,00	0,00	01.01.1998
09-295-118	psací stůl velký šedý	4 014,00	0,00	01.01.1998
09-295-119	počítačový stůl šedý	3 074,00	0,00	01.01.1998
09-295-120	stůl pod tiskárnu	3 306,00	0,00	01.01.1998
09-295-122	počítačový stůl	3 074,00	0,00	01.01.1998
09-295-123	šatní skříň dvoudveř. šedá	4 416,00	0,00	01.01.1998
09-295-127	kontejner čtyřzásuvk.šedý	4 368,00	0,00	01.01.1998
09-295-128	kontejner čtyřzásuvk.šedý	4 368,00	0,00	01.01.1998
09-295-129	kontejner čtyřzásuvk.šedý	4 368,00	0,00	01.01.1998
09-295-133	psací stůl velký šedý	6 000,00	0,00	01.01.1998
09-295-134	regál policový šedý	4 000,00	0,00	01.01.1998
09-295-135	regál policový šedý	4 000,00	0,00	01.01.1998
09-295-137	šatní skříň policová bílá	6 500,00	0,00	01.01.1998

09-295-14	ant.stožár	1 815,00	0,00	01.01.1997
09-295-144	skříň s níkou šedá, lamino	5 205,00	0,00	01.01.1998
09-295-145	skříň policová vysoká šedá	3 790,00	0,00	01.01.1998
09-295-146	skříň pětizásuvková šedá	6 596,00	0,00	01.01.1998
09-295-148	psací stůl velký šedý	4 014,00	0,00	01.01.1998
09-295-149	psací stůl velký šedý	4 014,00	0,00	01.01.1998
09-295-150	psací stůl velký šedý	4 014,00	0,00	01.01.1998
09-295-16	anténa ZA 32	4 003,00	0,00	01.01.1997
09-295-164	skříň s níkou šedá lamino	5 205,00	0,00	01.01.1998
09-295-167	kontejner čtyřzásuvkový	5 937,00	0,00	01.01.1998
09-295-182	nást.věšák	2 867,00	0,00	01.01.1998
09-295-192	skříň dvojitá hnědá buk	9 252,00	0,00	01.01.1998
09-295-200	nástavec na skříň	4 452,00	0,00	01.01.1998
09-295-201	nástavec na skříň	4 452,00	0,00	01.01.1998
09-295-202	psací stůl hrušeň	6 070,00	0,00	01.01.1998
09-295-203	kontejner čtyřzásuvk.hrušeň	8 142,00	0,00	01.01.1998
09-295-204	psací stůl pojízdný hrušeň	6 766,00	0,00	01.01.1998
09-295-205	skříň policová hrušeň	9 603,00	0,00	01.01.1998
09-295-206	skříň závěsná / komplet 3/ hrušeň	16 959,00	0,00	01.01.1998
09-295-207	skříň závěsná hrušeň	6 348,00	0,00	01.01.1998
09-295-208	šatní skříň dvoudvř. Hrušeň	10 660,00	0,00	01.01.1998
09-295-216	vitrina sklo	6 390,00	0,00	01.01.1998
09-295-222	přebalovací stůl hrušeň	12 455,00	0,00	01.01.1998
09-295-233	přebalovací stůl hrušeň	12 455,00	0,00	01.01.1998
09-295-236	obklad stěny	17 031,00	0,00	01.01.1998
09-295-237	obklad topení zelený	3 775,00	0,00	01.01.1998
09-295-254	skříň dvoudvř. bílé lamino	8 000,00	0,00	01.01.1998
09-295-257	dvoudvř. skříň šestipolic. Bílá	4 000,00	0,00	01.01.1998
09-295-260	obklad stěny zelený	11 898,00	0,00	01.01.1998
09-295-261	psací stůl zelenošedé lamino	10 660,00	0,00	01.01.1998
09-295-262	psací stůl zelenošedé lamino	10 660,00	0,00	01.01.1998
09-295-263	kontejner pojíz. čtyřzás.zelenošedý	6 766,00	0,00	01.01.1998
09-295-264	kontejner pojíz. čtyřzás.zelenošedý	6 766,00	0,00	01.01.1998
09-295-265	kontejner pojíz. třípol.zelenošedý	6 070,00	0,00	01.01.1998
09-295-268	nástavec na psací stůl zelenošedý	3 150,00	0,00	01.01.1998
09-295-273	konferenční stůl zelenošedý	3 150,00	0,00	01.01.1998
09-295-274	kryt na topení šedý	3 010,00	0,00	01.01.1998
09-295-279	policová stěna šedá	6 905,00	0,00	01.01.1998
09-295-280	kontejner pojíz. čtyřzás.zelenošedý	6 766,00	0,00	01.01.1998
09-295-300	šatní skříň dvoupolic.bílá	4 252,00	0,00	01.01.1998
09-295-301	šatní skříň dvoupolic.bílá	4 252,00	0,00	01.01.1998
09-295-302	šatní skříň dvoupolic.bílá	4 252,00	0,00	01.01.1998
09-295-303	nástěnný věšák bílý lamino	1 402,00	0,00	01.01.1998
09-295-304	šatní skříň dvoupolic.bílá	4 252,00	0,00	01.01.1998
09-295-305	šatní skříň dvoupolic.bílá	4 252,00	0,00	01.01.1998
09-295-308	šatní skříň pětipolic.bílá	8 852,00	0,00	01.01.1998
09-295-310	botník bílý lamino	2 452,00	0,00	01.01.1998
09-295-311	nástěnný věšák bílý lamino	1 402,00	0,00	01.01.1998
09-295-324	židle chromovaná	1 716,00	0,00	01.01.1998
09-295-325	židle chromovaná	1 716,00	0,00	01.01.1998
09-295-326	židle chromovaná	1 716,00	0,00	01.01.1998
09-295-327	židle chromovaná	1 716,00	0,00	01.01.1998
09-295-340	skříň jednodvř.šedá	4 217,00	0,00	01.01.1998
09-295-341	čalouněné dveře	3 289,00	0,00	01.01.1998
09-295-395	skříň policová se sklem	6 600,00	0,00	01.01.1998
09-295-414	kartotéka zelenobílá	23 790,00	0,00	01.01.1998
09-295-419	policová stěna šedá	22 371,00	0,00	01.01.1998
89		792 610,38 Kč	0,00 Kč	
		2 193 114,88 Kč	924 818,50 Kč	