

## **Smlouva o nájmu nebytového prostoru sloužícího k podnikání a úhradě činností a služeb spojených s jeho užíváním**

uzavřená níže uvedeného dne, měsíce a roku podle občanského zákoníku § 2302  
z. č. 89/2012 Sb., mezi:

### **1. Nemocnice Vyškov, příspěvková organizace**

se sídlem: Purkyňova 36, 682 01 Vyškov  
zastoupená: Ing. Věrou Seidlovou, ředitelkou  
IČ: 00839205  
bankovní spojení: Komerční banka, a. s., pobočka Vyškov  
číslo účtu: [REDACTED]

Nemocnice je zapsána v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Brně, oddíl  
Pr., vložka 1258

/jako pronajímatel/

a

### **2. B. Braun Avitum Austerlitz s.r.o.**

se sídlem: Zlatá Hora 1466, 684 01 Slavkov u Brna  
zastoupená: MUDr. Martinem Kuncem a Ing. Petrem Macounem, Ph.D., jednatelem  
IČ: 607 21 901  
DIČ: CZ60721901

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

Číslo účtu: [REDACTED]

Zapsaná v obchodním rejstříku Krajského soudu v Brně, oddíl C, vložka 16599

/jako nájemce/

## **I.**

### **Místo nájmu**

Pronajímatel má právo hospodařit s majetkem ve vlastnictví Jihomoravského kraje (viz Zřizovací listina), mimo jiné také s hlavní budovou Nemocnice Vyškov, p. o. na pozemku parc. č. 3323/20 v obci a kat. území ve Vyškově, ulice Purkyňova 36, 682 01 Vyškov.

## **II.**

### **Předmět nájmu**

1. Pronajímatel přenechává nájemci a nájemce touto smlouvou najímá nebytové prostory podle čl. I. smlouvy o výměře 335,7 m<sup>2</sup> samostatně pronajímaných prostor a o výměře 38 m<sup>2</sup> společně užívaných prostor.
2. Účelem pronájmu je provozování nestátního zdravotnického zařízení a poskytování

zdravotnických služeb nájemcem provozováním hemodialyzačního střediska. Provoz bude realizován v prostorách bývalých operačních sálů Nemocnice Vyškov, ve kterých nájemce provede na své náklady rekonstrukci, a to v rozsahu a v souladu se Studií proveditelnosti, kterou provedl tým architektů kanceláře [REDAKCE] nájemní smlouvy.

3. Nájemce se zavazuje za užívání výše uvedených nebytových prostor zaplatit nájemné ve výši a za podmínek dojednaných v této smlouvě. Rekonstrukci realizuje a hradí nájemce z vlastních zdrojů.
4. Pronajímatel prohlašuje, že neexistují žádné právní ani faktické vady předmětu nájmu, které by mohly být překážkou nájmu. Nemocnice Vyškov, příspěvková organizace je oprávněna pronajímat majetek předaný jí k hospodaření v souladu se Zřizovací listinou příspěvkové organizace, v platném znění. Pronájem nesmí ohrozit výkon hlavní činnosti pronajímatele.
5. Pronajímané nebytové jsou vyznačeny na příloze č. 2.

### III. Účel nájmu

1. Nájem nebytových prostor se sjednává za účelem provozování nestátního zdravotnického zařízení a poskytování zdravotnických služeb nájemcem – provozování dialyzačního střediska na základě Rozhodnutí o oprávnění k poskytování zdravotních služeb. Nájemce je oprávněn prostory užívat k předmětu své podnikatelské činnosti uvedené v oprávnění, jakož i ke všem činnostem s tímto účelem nájmu spojených. V rámci výše uvedené činnosti nájemce zahrnuje zpřístupnění nebytových prostor klientům (pacientům) a zaměstnancům nájemce a jejich užívání těmito osobami v rozsahu a za podmínek stanovených nájemcem. O předání bude sepsán „Protokol o předání a převzetí předmětu nájmu“. Pro vyloučení pochybností smluvní strany konstatují, že provozování dialyzačního střediska není závazkem vůči pronajímateli či službou poskytovanou pronajímateli.
2. Nájemce není oprávněn účel užívání měnit bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
3. Nájemce prohlašuje, že se seznámil se stavem nebytových prostor, a že tyto na vlastní náklady uvede do stavu způsobilého ke sjednanému účelu užívání. Nájemce dále potvrzuje, že podmínky nájmu, jak jsou obsaženy v této smlouvě, byly sjednány s vědomím nájemce o stavu nebytových prostor a nemohou být s poukazem na tento stav měněny v neprospěch pronajímatele.

### IV. Výše úhrady

1. Podle zákona č. 526/1990 Sb., o cenách se sjednává smluvní nájemné z nebytových prostor ve výši **1.000,- Kč ročně za 1 m<sup>2</sup>** samostatně a společně užívaných pronajímaných nebytových prostor. Podle Kalkulačního listu pro výpočet nájemného a úhrady souvisejících činností a služeb, který tvoří přílohu č. 3 této smlouvy, činí tedy **roční nájemné**

**373.700,-- Kč a měsíční nájemné 31.141,70 Kč.** Smluvní strany sjednávají, že DPH nebude k nájemnému za užívání předmětu nájmu uplatňováno.

2. Nájemce se zavazuje platit úhradu za provozní činnosti a služby spojené s užíváním nebytových prostor ve výši **305.662,80 Kč vč. DPH ročně, tj. 25.471,90 Kč vč. DPH měsíčně.** V případě změny platných právních předpisů bude výše DPH v příslušné době uskutečnění zdanitelného plnění v souladu s nimi upravena. Výpočet těchto úhrad je uveden v Kalkulačním listu pro výpočet nájemného a úhrady souvisejících činností a služeb, tj. v příloze č. 3 této smlouvy.
3. Smluvní strany se dohodly, že nájemné a ceny služeb budou upravovány dodatkem k nájemní smlouvě **vždy počátkem kalendářního roku,** a to podle roční míry inflace za předcházející kalendářní rok měřené indexem spotřebitelských cen podle Českého statistického úřadu. Současně se dohodly na změně nájemného a cen služeb v případě úpravy daňových předpisů.

#### **V. Splatnost**

1. Nájemné z nebytových prostor spolu s úhradou za služby a podíl na provozních nákladech jsou splatné v měsíčních splátkách po 56.613,60 Kč (vč. DPH za energie a služby) na základě vystavené faktury pronajimatelem, která je splatná 30. den ode dne vystavení faktury na účet pronajimatele vedeného u Komerční banky, a. s., pobočka Vyškov, č. ú. [REDACTED].
2. Pokud nájemné a úhrada za služby nebudou placeny včas a ve sjednané výši, je pronajímatel oprávněn účtovat nájemci za každý den prodlení smluvní pokutu ve výši 0,05 % z dlužné částky, tím není vyloučeno právo pronajímatele na účtování úroku z prodlení.

#### **VI. Ostatní ujednání**

1. Smluvní strany se dohodly, že nájemce bude využívat laboratoře pronajímatele (oddělení klinické biochemie, oddělení hematologie a klinické mikrobiologie) pro veškerá laboratorní vyšetření (s výjimkou klinických studií), která souvisí s činností nefrologické ambulance a dialyzačního střediska. V případě prokazatelného porušení této smluvní povinnosti si strany sjednávají smluvní pokutu za každý měsíc, kdy bude zjištěno porušení dohody a to ve výši jednoho měsíčního nájmu, kterou bude moci pronajímatel vyúčtovat nájemci po předchozím písemném upozornění.

2. [REDACTED]

3. [REDACTED]

## VII. Způsob užívání

1. Obě strany konstatují, že ke dni uzavření smlouvy jsou nebytové prostory ve stavu způsobilém k obvyklému užívání ke stanovenému účelu. Pronajímatel se zavazuje, že je bude v tomto stavu udržovat a zabezpečovat řádné poskytování služeb, jež je s udržováním nebytového prostoru spojeno.
2. Nájemce je oprávněn užívat nebytové prostory v rozsahu dohodnutém ve smlouvě a hradit náklady spojené s obvyklým udržováním a běžnými opravami až do výše 10.000,- Kč vč. DPH.  
Je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu těchto oprav, které má pronajímatel provést a umožnit mu provedení těchto oprav, jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.
3. Nájemce nesmí bez souhlasu pronajímatele provádět v pronajatých prostorách žádné stavební úpravy. Jakoukoliv změnu či úpravu je povinen předem projednat s pronajímatelem a písemně odsouhlasit.
4. Nájemce se zavazuje pečovat o to, aby nevznikla na majetku škoda a je povinen si pojistit své vnesené vybavení. Pronajímatel neodpovídá za škody na vnesených a odložených věcech pacientů nájemce. Nájemce odpovídá za zničení, odcizení a za jakékoliv znehodnocení věcí nacházejících se v pronajatých prostorách.
5. Nájemce se zavazuje oznámit neprodleně pronajímateli všechny ostatní skutečnosti rozhodné pro rozsah a způsob užívání nebytového prostoru.
6. Pronajímatel je oprávněn činit prohlídky nebytových prostor touto smlouvou pronajatých v přítomnosti nájemce, a to za účelem kontroly, zda nájemce užívá nebytové prostory řádným způsobem.
7. Nájemce se zavazuje umožnit přístup pronajímateli na jeho požádání.
8. Nájemce je oprávněn umístit své firemní tabule max. rozměrů 50 x 50 cm u hlavního vchodu do budovy a před vstupem do pronajatých nebytových prostor. Po skončení nájmu je nájemce povinen firemní tabule odstranit a uvést místo, na němž byly umístěny, do původního stavu, to vše na svůj náklad.
9. Nájemce smí přenechat pronajaté nebytové prostory na dobu určitou do podnájmu jen se souhlasem pronajímatele.
10. Nájemce je povinen zajišťovat dodržování právních předpisů z oblasti bezpečnosti práce, požární ochrany a hygieny práce u pronajatých nebytových prostor dle smlouvy. Za tím účelem nájemce prohlašuje, že byl seznámen s pravidly o zabezpečování požadavků BOZP, PO a způsobem třídění zdravotnického odpadu, které jsou v příloze č. 4 a v příloze č. 5 k

této smlouvě a tvoří její nedílnou součást.

11. Nájemce není oprávněn provést bez písemného souhlasu pronajímatele výměnu zámků.
12. Nájemce je povinen dodržovat níže uvedené legislativní předpisy a plnit z nich vyplývající povinnosti - zákon o reklamě, zákon o metrologii, ekologické zákony, vodohospodářské zákony, zákony upravující servisní a revizní činnost přístrojů ve vlastnictví a nájmu nájemce.
13. Po skončení nájmu je nájemce povinen předat pronajímateli rekonstruované pronajaté nebytové prostory s přihlédnutím k obvyklému opotřebení.
14. Nájemce je povinen uzavřít pojistnou smlouvu o pojištění odpovědnosti za škodu s přípojištěním věcí užívaných a věcí ve svém vlastnictví.

### **VIII.**

#### **Ostatní a závěrečná ujednání**

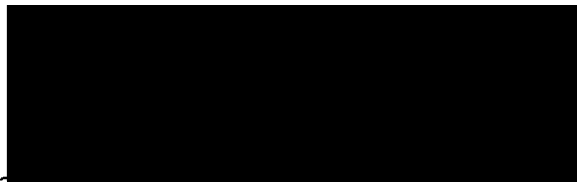
1. Smlouva se sjednává na dobu určitou 1 rok s účinností od 1. 7. 2014 do 30. 6. 2015.
2. V případě, že nájemce projeví zájem o prodloužení platnosti nájemní smlouvy, pronajímatel je dle Zřizovací listiny oprávněn prodloužit dobu pronájmu maximálně o další rok, poté k prodloužení doby trvání smlouvy o nájmu nebo jejich opětovnému uzavření je třeba předchozí písemný souhlas zřizovatele.
3. Projeví-li nájemce zájem o další prodloužení nájemní smlouvy, je třeba předložit písemnou žádost pronajímateli nejméně 6 měsíců před ukončením platnosti této smlouvy a Rada Jihomoravského kraje musí vyslovit souhlas se žádostí.
4. Pronajímatel je oprávněn od této smlouvy odstoupit, zjistí-li, že nebytové prostory jsou užívány v rozporu s uzavřenou smlouvou nebo bude-li nájemce v prodlení s placením nájemného a úhrad za služby více jak 2 měsíce.
5. Nájem zanikne zejména uplynutím sjednané nájemní doby nebo uplynutím výpovědní doby. Smlouvu je možné ukončit dohodou nebo písemnou výpovědí se lhůtou tři měsíce z důvodů stanovených níže. Písemná výpověď musí být doručena druhé straně nejpozději do posledního pracovního dne měsíce a výpovědní lhůta začíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení této výpovědi.
6. Nájemce může vypovědět nájem na dobu určitou pouze z důvodů uvedených v ust. § 2308 písm. a) až c) občanského zákoníku, to znamená a) ztratí-li způsobilost k činnosti, k jejímuž výkonu je prostor sloužící k podnikání určen, b) přestane-li být najatý prostor z objektivních důvodů způsobilý k výkonu činnosti, k němuž byl určen, a pronajímatel nezajistí nájemci odpovídající náhradní prostor, nebo c) porušuje-li pronajímatel hrubě své povinnosti vůči nájemci. Nájemce je přitom povinen uvést výpovědní důvod ve výpovědi.
7. Pronajímatel může vypovědět nájem na dobu určitou pouze z důvodu, porušuje-li nájemce hrubě své povinnosti vůči pronajímateli, zejména tím, že přestože jej pronajímatel vyzval k nápravě, chová se nájemce v rozporu s ustanovením § 2305, nebo je po dobu delší než jeden

měsíc v prodlení s placením nájemného nebo služeb spojených s užíváním prostoru sloužícího k podnikání. Pronajímatel je přitom povinen uvést výpovědní důvod ve výpovědi.

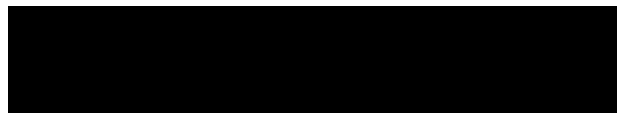
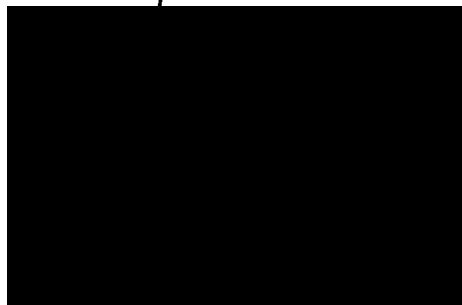
8. Nájemce je povinen odevzdat předmět nájmu pronajímateli v den, kdy nájem končí. Předmět nájmu je odevzdán, obdrží-li pronajímatel klíče a jinak mu nic nebrání v přístupu do předmětu nájmu a v jeho užívání.
9. Nájemce je povinen odevzdat předmět nájmu ve stavu, v jakém jej převzal (pronajímatel však není oprávněn požadovat po nájemci odstranění stavebních úprav či rekonstrukcí provedených se souhlasem pronajímatele), nehledě na běžné opotřebení při běžném užívání a na vady, které je povinen odstranit pronajímatel, a to formou písemného předávacího protokolu.
10. Nájemce je povinen odstranit v předmětu nájmu změny, které provedl bez souhlasu pronajímatele, ledaže pronajímatel nájemci sdělí, že odstranění změn nežádá; nájemce přesto nemůže žádat vyrovnání, i kdyby se změnami hodnota předmětu nájmu zvýšila. Pronajímatel může žádat náhradu ve výši snížení hodnoty předmětu nájmu, které bylo způsobeno změnami provedenými nájemcem bez souhlasu pronajímatele.
11. Zařízení a předměty upevněné ve zdech, podlaze a stropu předmětu nájmu, které nelze odstranit bez nepřiměřeného snížení hodnoty nebo bez poškození předmětu nájmu nebo nemovitosti jako celku, přecházejí upevněním nebo vložením do vlastnictví pronajímatele.
12. Pronajímatel má právo na náhradu ve výši ujednaného nájemného, neodevzdá-li nájemce předmět nájmu pronajímateli v den skončení nájmu až do dne, kdy nájemce pronajímateli prostory skutečně odevzdá.
13. Pronajímatel uděluje Nájemci dle ustanovení § 28 odst. 3 zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů, souhlas k tomu, aby tu část provedené rekonstrukce předmětu nájmu, která bude v souladu s platnými obecně závaznými právními předpisy technickým zhodnocením předmětu nájmu po dobu trvání této Smlouvy v souladu s platnými obecně závaznými právními předpisy odepisoval. Pronajímatel je oprávněn na základě Zřizovací listiny udělit Nájemci souhlas dle předchozí věty.
14. Pronajímatel uděluje nájemci souhlas, aby opatřil nemovitou věc, kde se nalézá prostor sloužící podnikání (viz článek I. této smlouvy) v přiměřeném rozsahu štítem, návěstím či podobným znamením. Při skončení nájmu je nájemce povinen veškerá znamení odstranit a uvést dotčenou část nemovité věci do původního stavu.
15. Smluvní strany se dohodly, že tato nájemní smlouva nebude zveřejněna v katastru nemovitostí.
16. Pronajímatel je povinen poskytnout maximální možnou součinnost při jednání Nájemce se státními a samosprávnými orgány při uvedení pronajímaných prostor do stavu způsobilého jejich provozování.
17. Smlouvu je možné měnit či doplňovat jen po vzájemné dohodě oběma stranami, a to písemným dodatkem, který bude číselně označen a bude tvořit nedílnou součást smlouvy.

18. Smlouva se vyhotovuje ve čtyřech stejnopisech, z nichž každý má platnost originálu, nájemce a pronajímatel obdrží dvě vyhotovení.
19. Smlouva je projevem svobodné a pravé vůle stran, která je prosta omylu a tento právní úkon je učiněn svobodně a vážně, což obě strany stvrzují svými podpisy.

Ve Vyškově dne 30.6.2014



pronajímatel  
Nemocnice Vyškov, příspěvková organizace  
Ing. Věra Seidlová, ředitelka



nájemce  
B. Braun Avitum Austerlitz s.r.o.  
Ing. Petr Macoun, Ph.D., jednatel

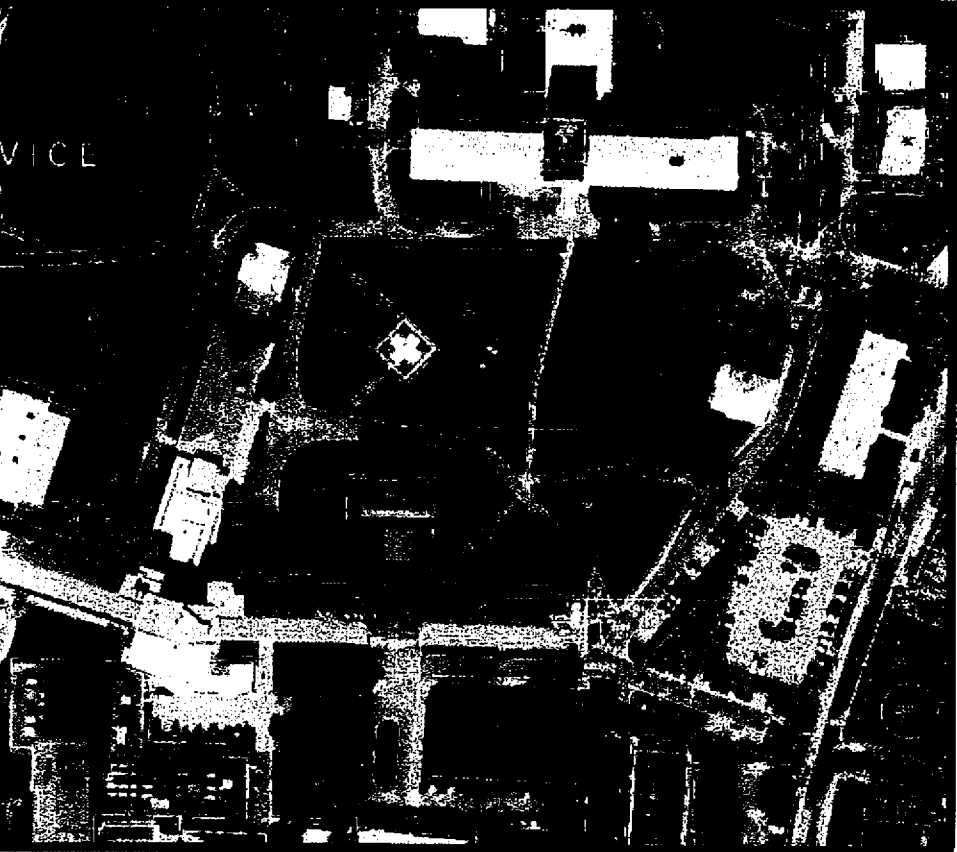
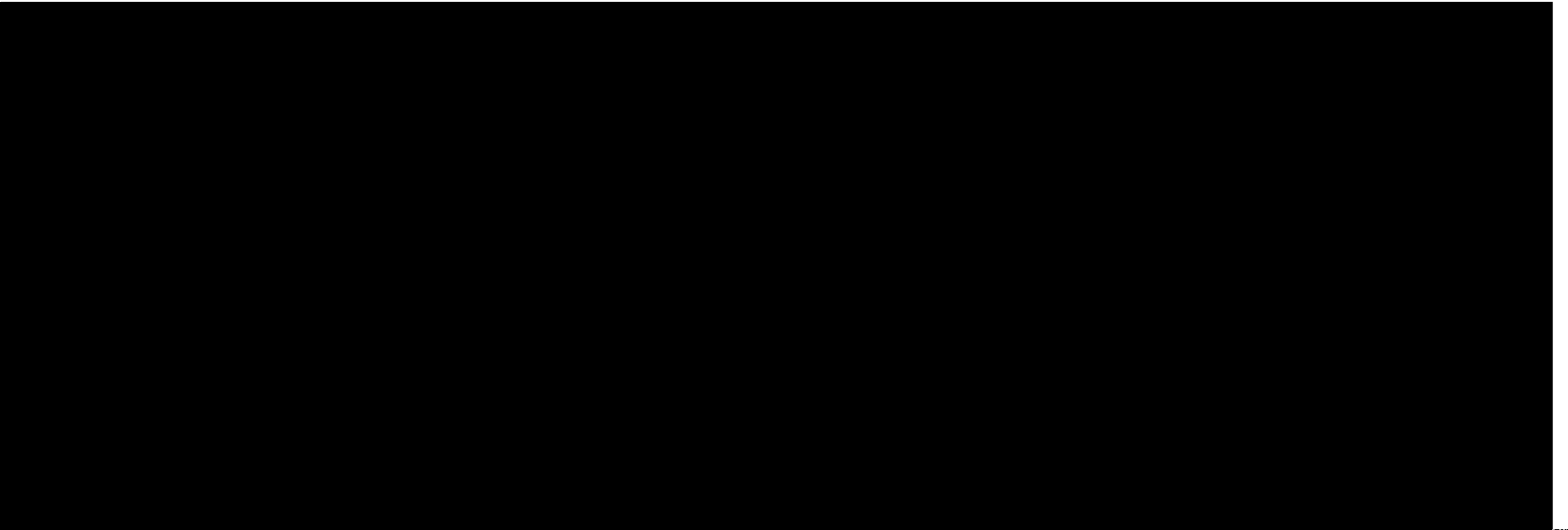


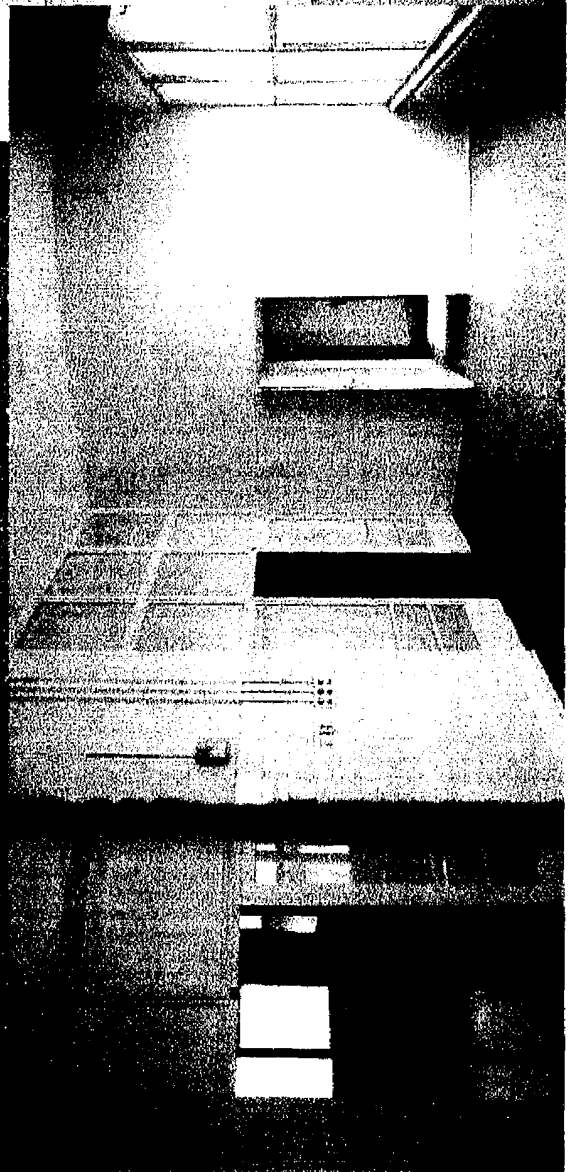
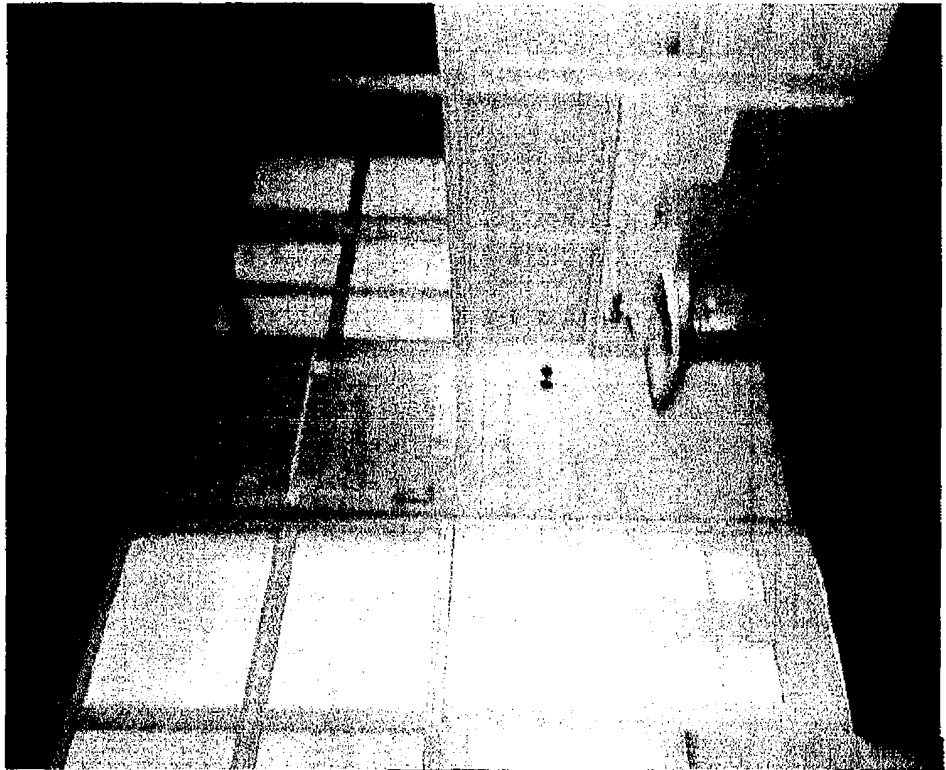
[REDACTED]

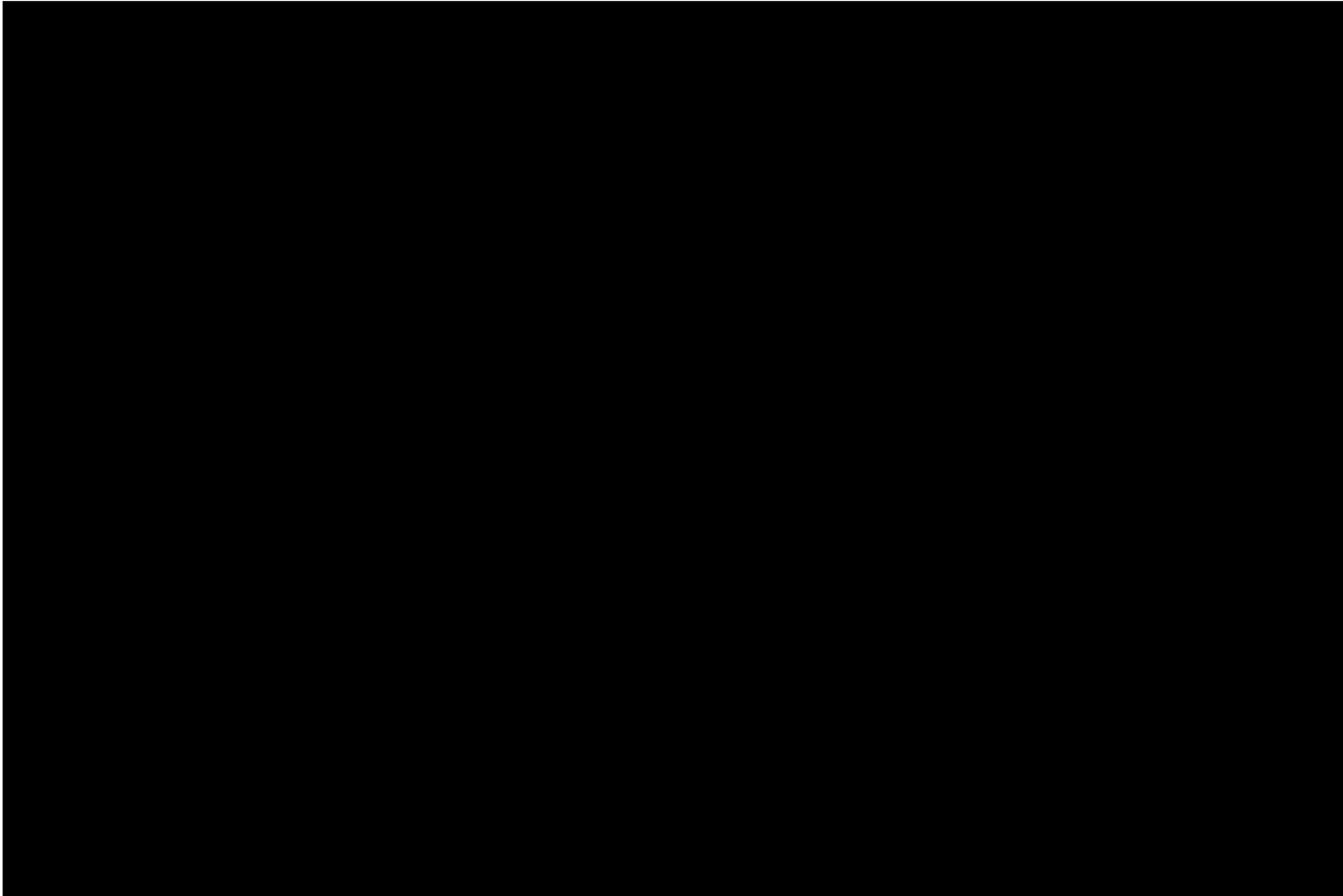
[REDACTED]

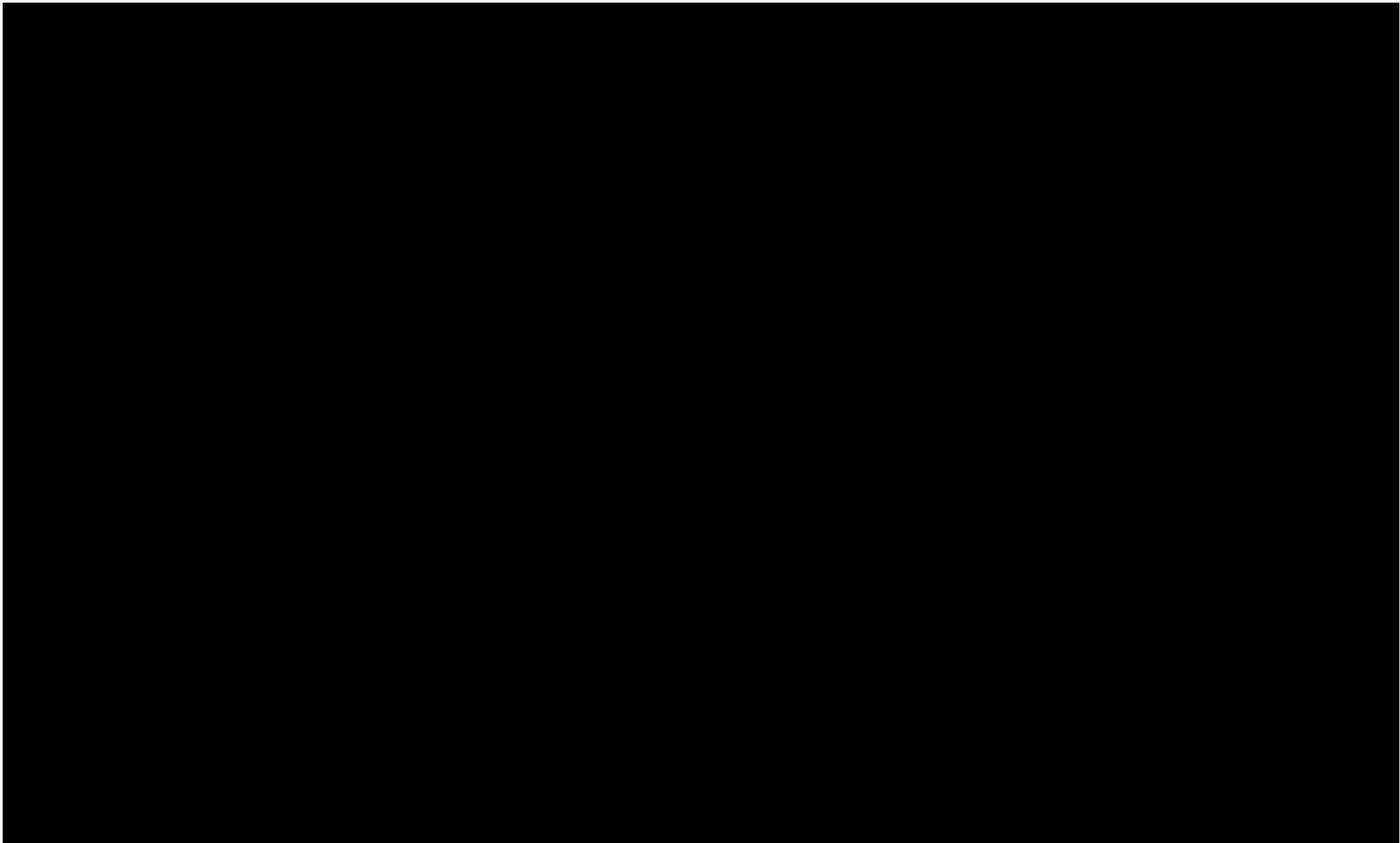
[REDACTED]

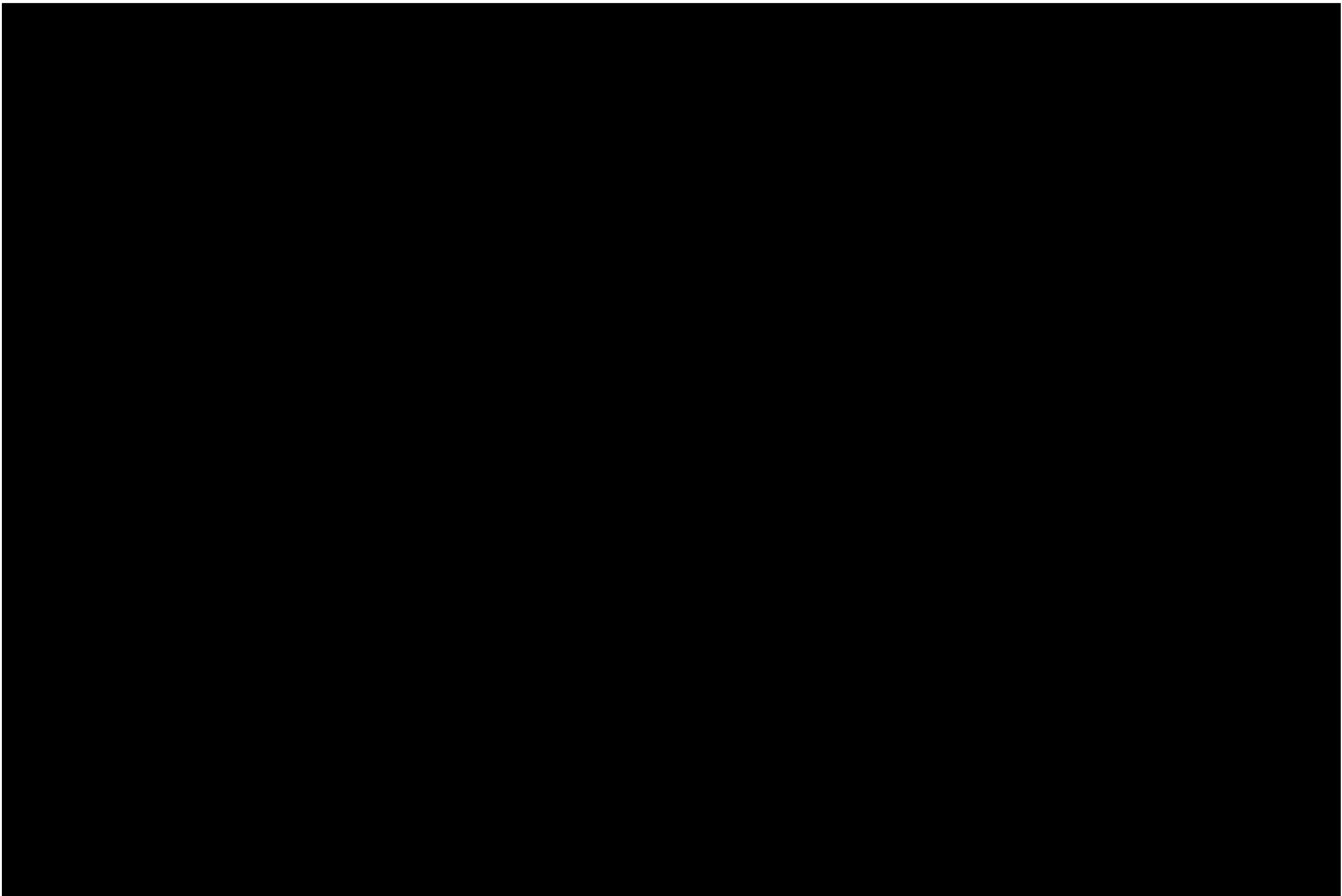




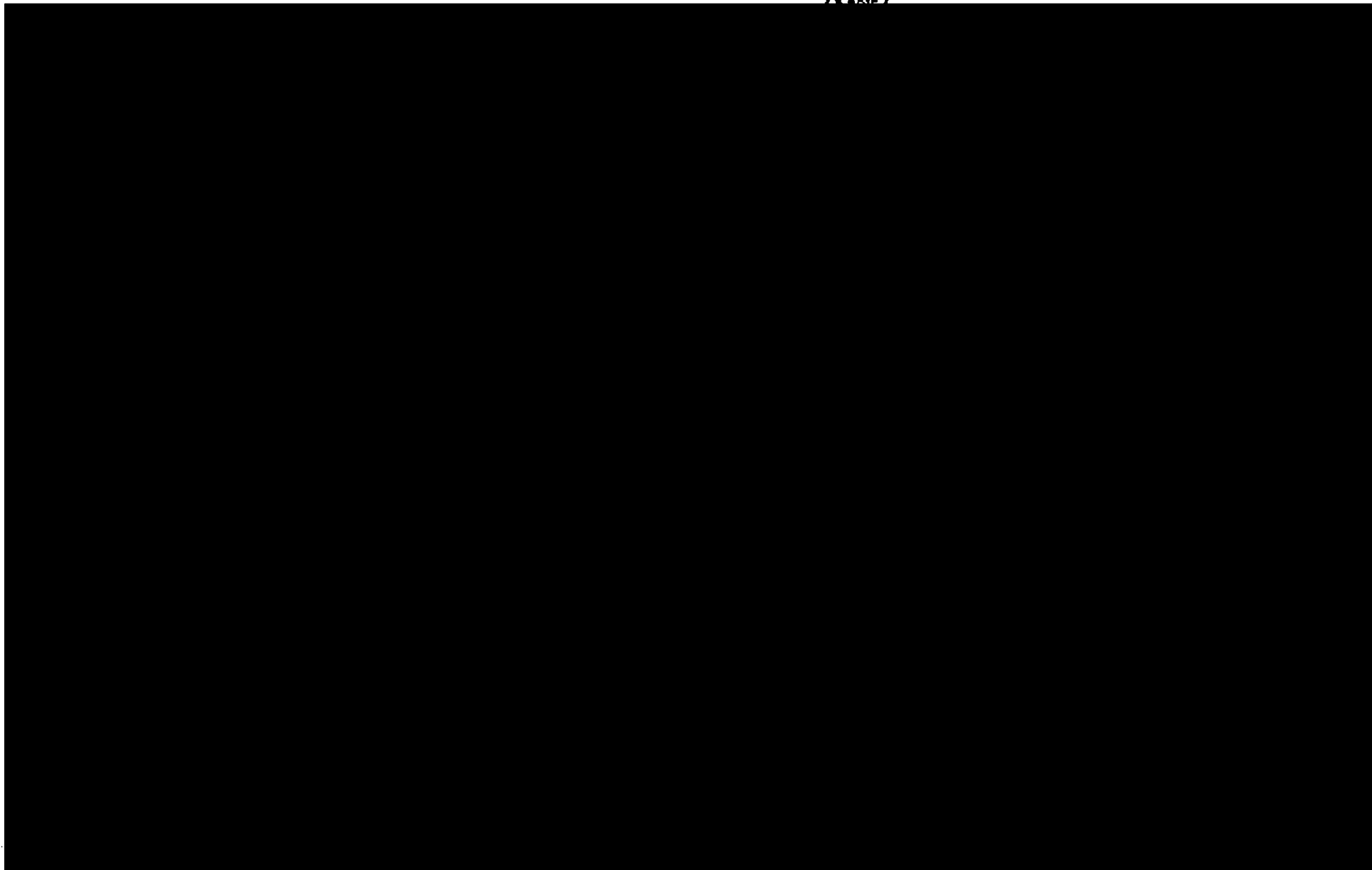


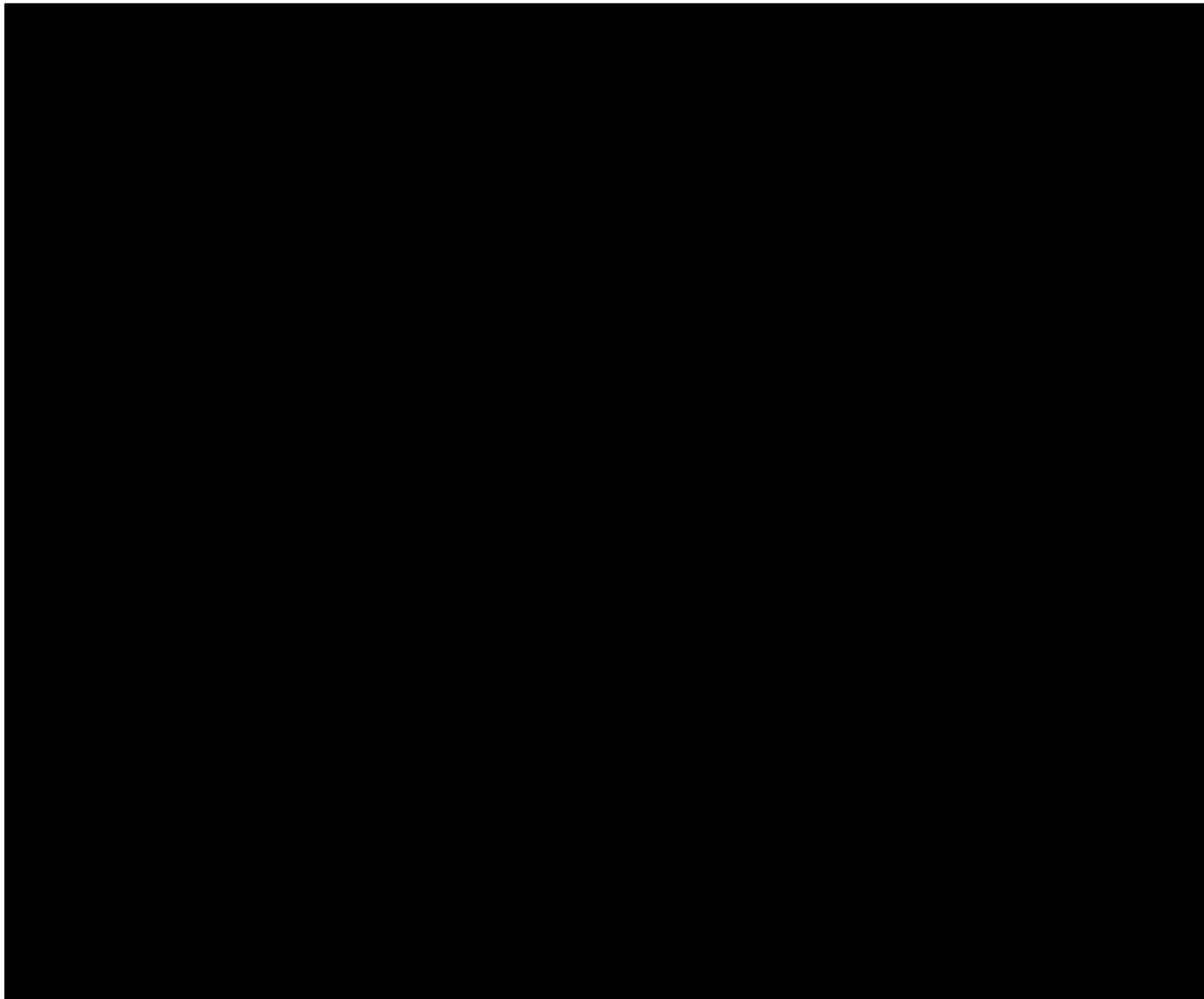






Kele





Nemocnice Vyškov, příspěvková organizace  
Purkyňova 36, 682 01 Vyškov

## ZÁZNAM

### O POSKYTNUTÍ INFORMACÍ K ZAJIŠTĚNÍ BOZP A PO

**a dohodě zúčastněných zaměstnavatelů o informacích o rizicích a přijatých opatřeních k ochraně před jejich působením, která se týkají výkonu práce a pracoviště**

V souladu s ustanovením § 101, odst. 3 zákona č. 262/2006 Sb.,- (Zákoník práce), je Vaší povinností přijat informace o rizicích a přijatých opatřeních k ochraně před jejich působením a seznámit se s možnými nebezpečími - riziky při pohybu a pobytu v naší organizaci.

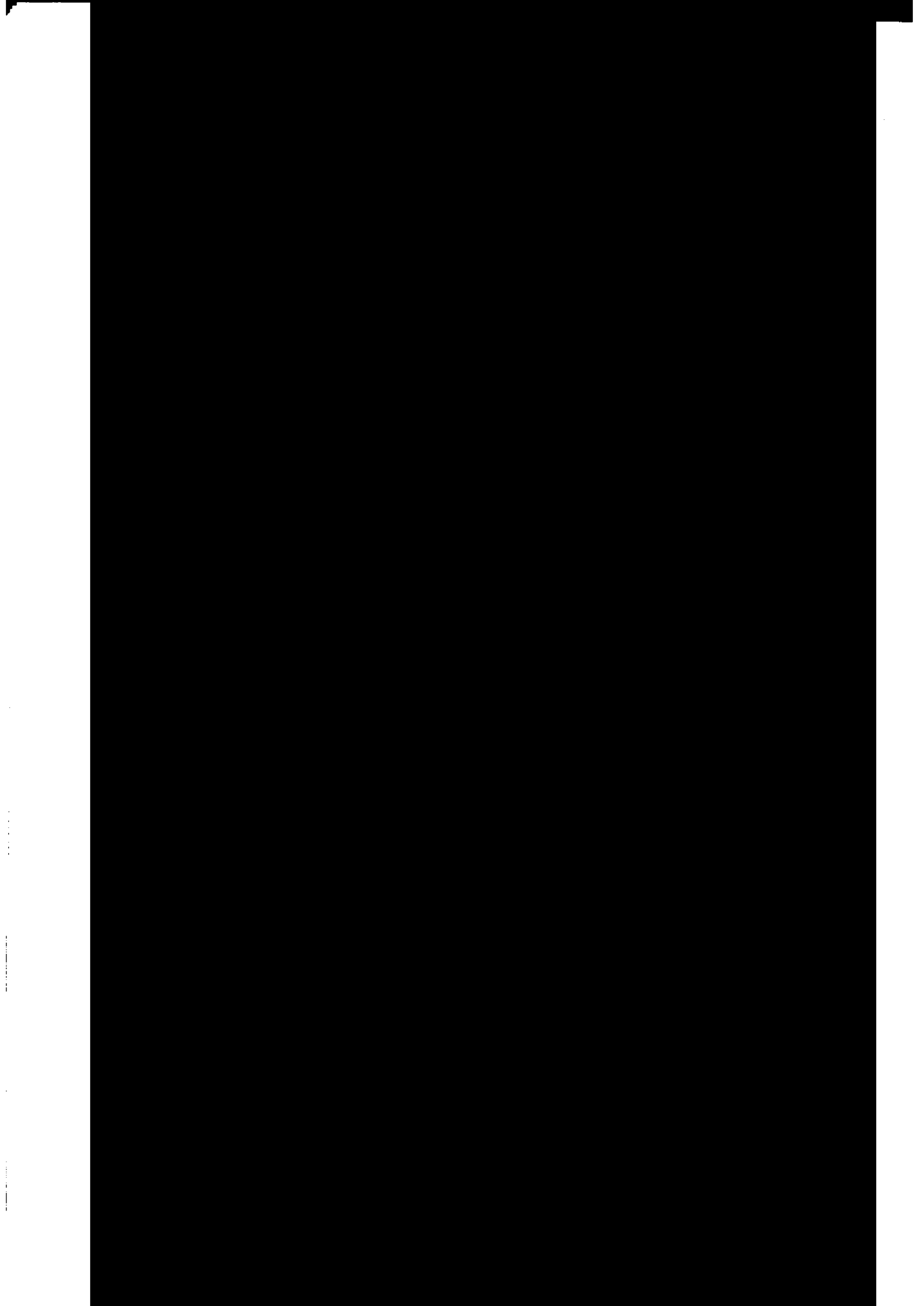
Podávané informace jsou předávány každému zaměstnanci jiného zaměstnavatele nebo OSVČ, která bude v nemocnici vykonávat činnost, před zahájením plnění předmětu činnosti. Pokud se bude jednat o skupinu pracovníků jiného zaměstnavatele, budou předány informace o rizicích vedoucímu pracovníkovi dané skupiny a tento odpovídá za řádné přenesení všech informací, které obdržel, na své zaměstnance.

Na základě této dohody zúčastněných zaměstnavatelů je koordinací provádění konkrétních opatření k ochraně bezpečnosti a zdraví zaměstnanců a postupů k jejich zajištění pověřen vedoucí pracovník příslušného pracoviště nemocnice, který je ve smyslu § 302 ZP povinen na daném konkrétním pracovišti a souvisejících prostorách zabezpečovat z citovaného § ustanovení jednotlivé požadavky a vyplývající povinnosti.

Při provozování své činnosti v prostorách a na pracovištích Nemocnice Vyškov jste, co by zaměstnanec jiného zaměstnavatele nebo OSVČ, zejména povinen dodržovat podmínky stanovené zákoníkem práce, jakož i zvláštními předpisy, tj.právní a ostatní předpisy k zajištění bezpečnosti a ochrany zdraví při práci - § 349 ZP, jako předpisy hygienické, protiepidemiologické, technické normy, dopravní předpisy, předpisy o požární ochraně, předpisy o zacházení s hořlavinami, výbušninami,radioaktivními látkami, jedy a jinými látkami škodlivými zdraví, pokud upravují otázky týkající se ochrany života a zdraví a akceptovat a zabezpečovat plnění vyplývajících požadavků a podmínek kladených na zajištění BOZP a PO, a to jednak na pracovištích a souvisejících prostorách vám vymezených, případně převzatých či pronajatých, tak i na pracovištích a prostorách nemocnice Vámi, případně Vašimi zaměstnanci používaných pro výkon Vaší činnosti.

V této souvislosti máte za povinnost si na pracovištích nemocnice počínat tak, aby jste nezavdali svým jednáním příčinu ke vzniku nežádoucí události, úrazu, požáru apod.

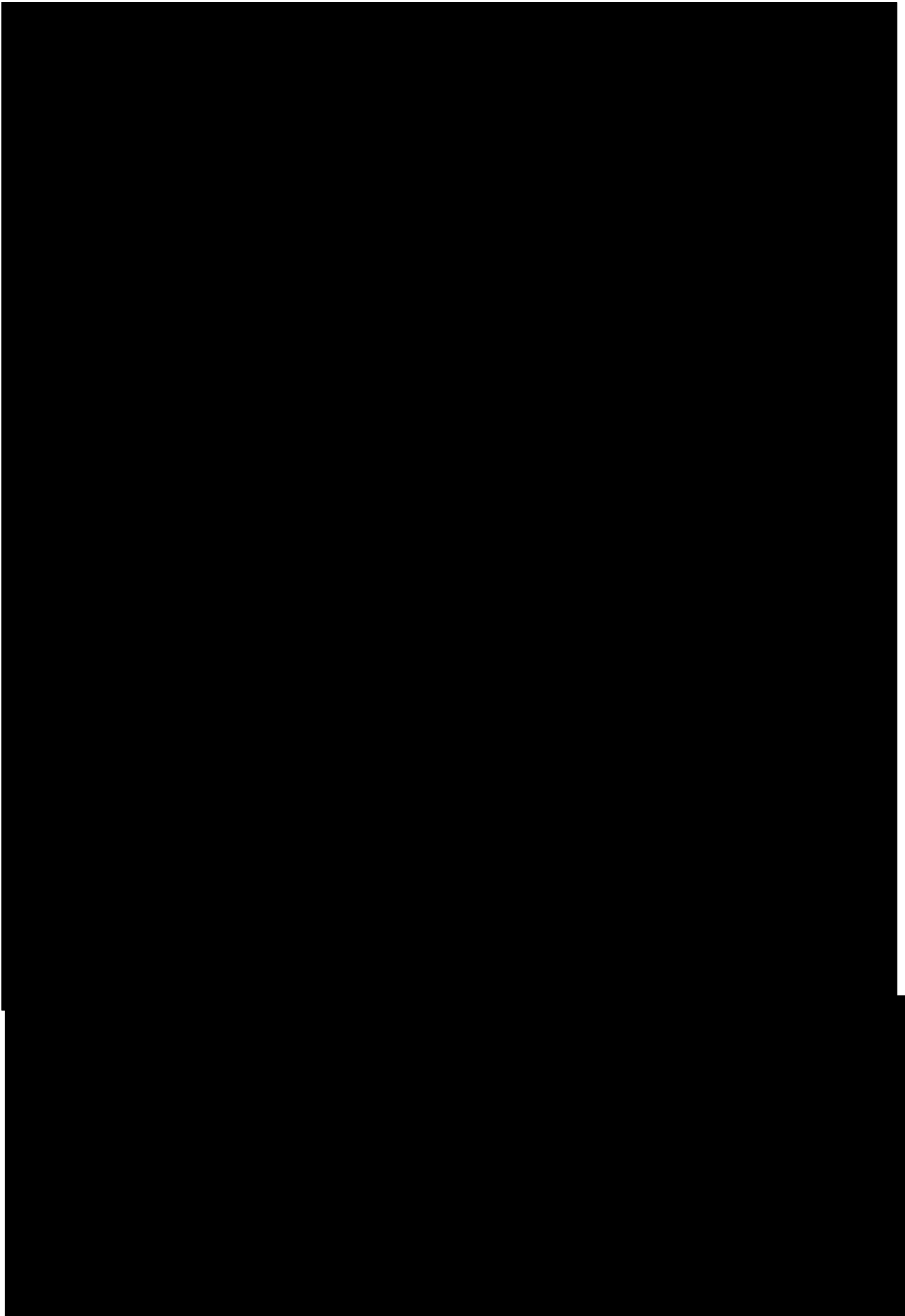


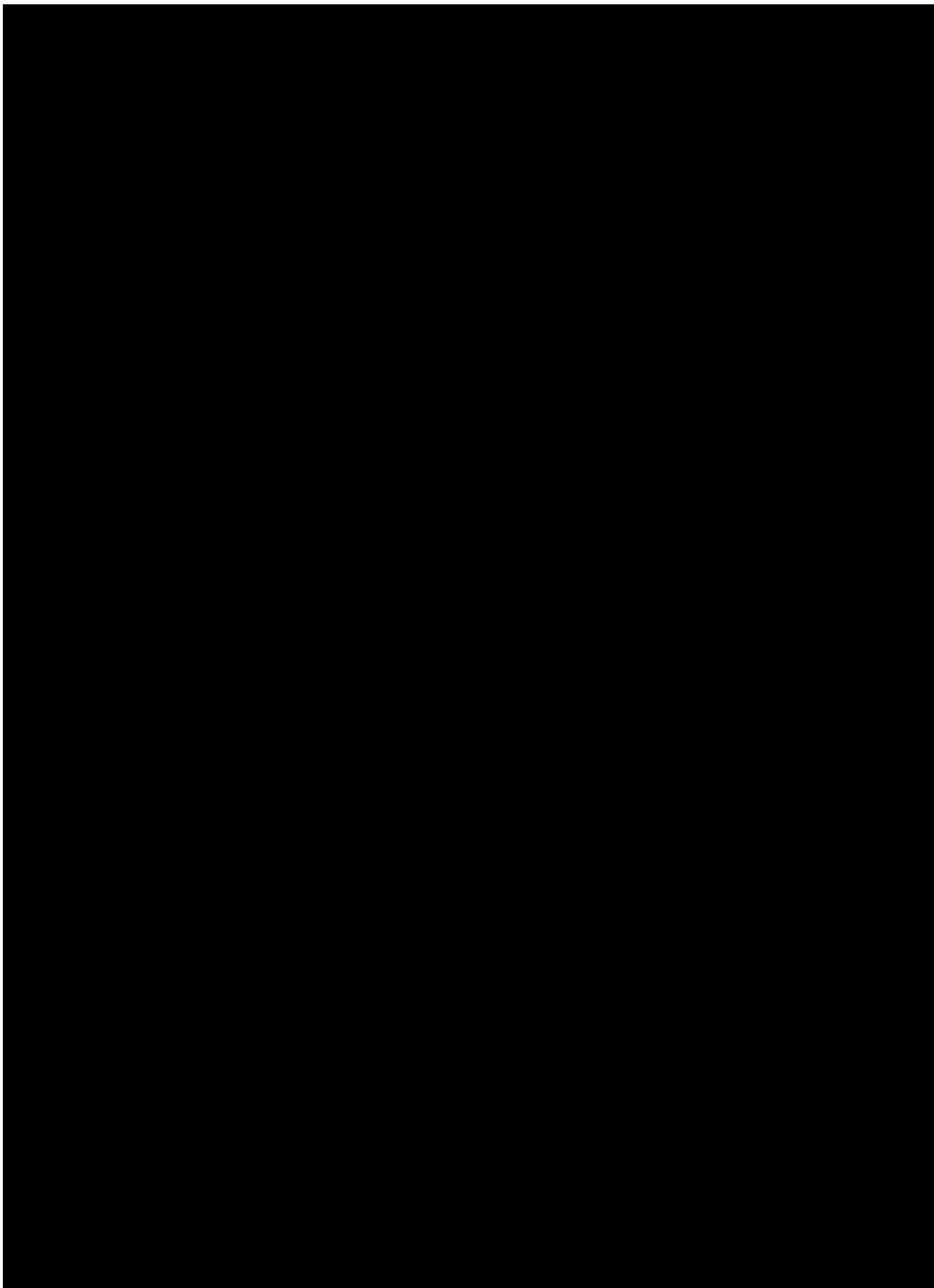


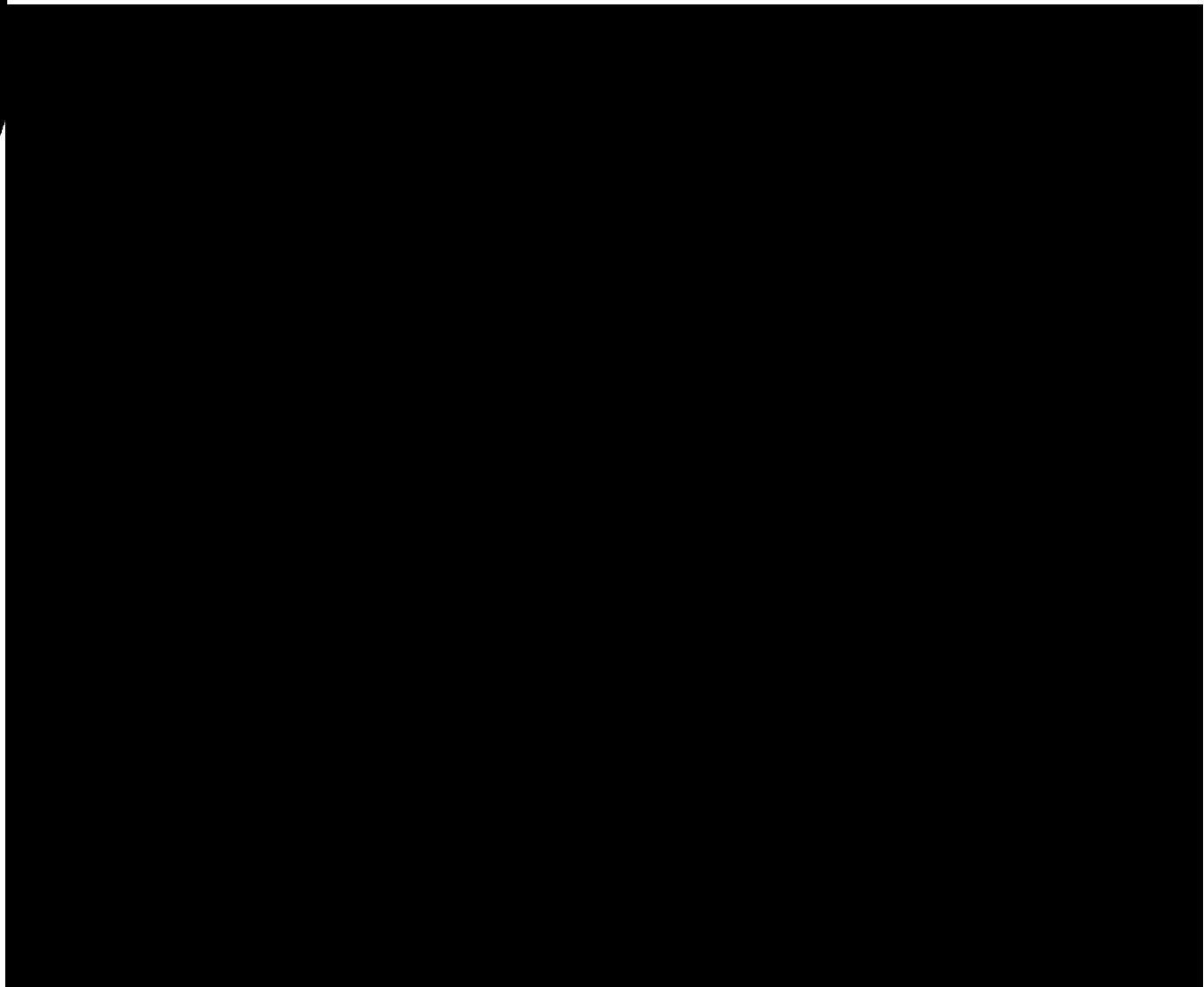
J  
r  
-  
F  
r  
-  
k  
-  
C  
-  
u  
-  
s  
-  
i  
-  
O  
-  
s  
-  
s  
-  
b  
-  
p  
-  
p  
-  
c  
-  
u  
-  
v  
-  
v  
-  
p  
-  
b  
-  
i  
-  
V  
-  
f  
-  
n  
-  
b  
-  
p  
-  
z  
-  
s  
-  
o  
-  
b  
-  
p  
-  
a  
-  
p  
-  
a  
-  
n  
-  
J  
-  
a

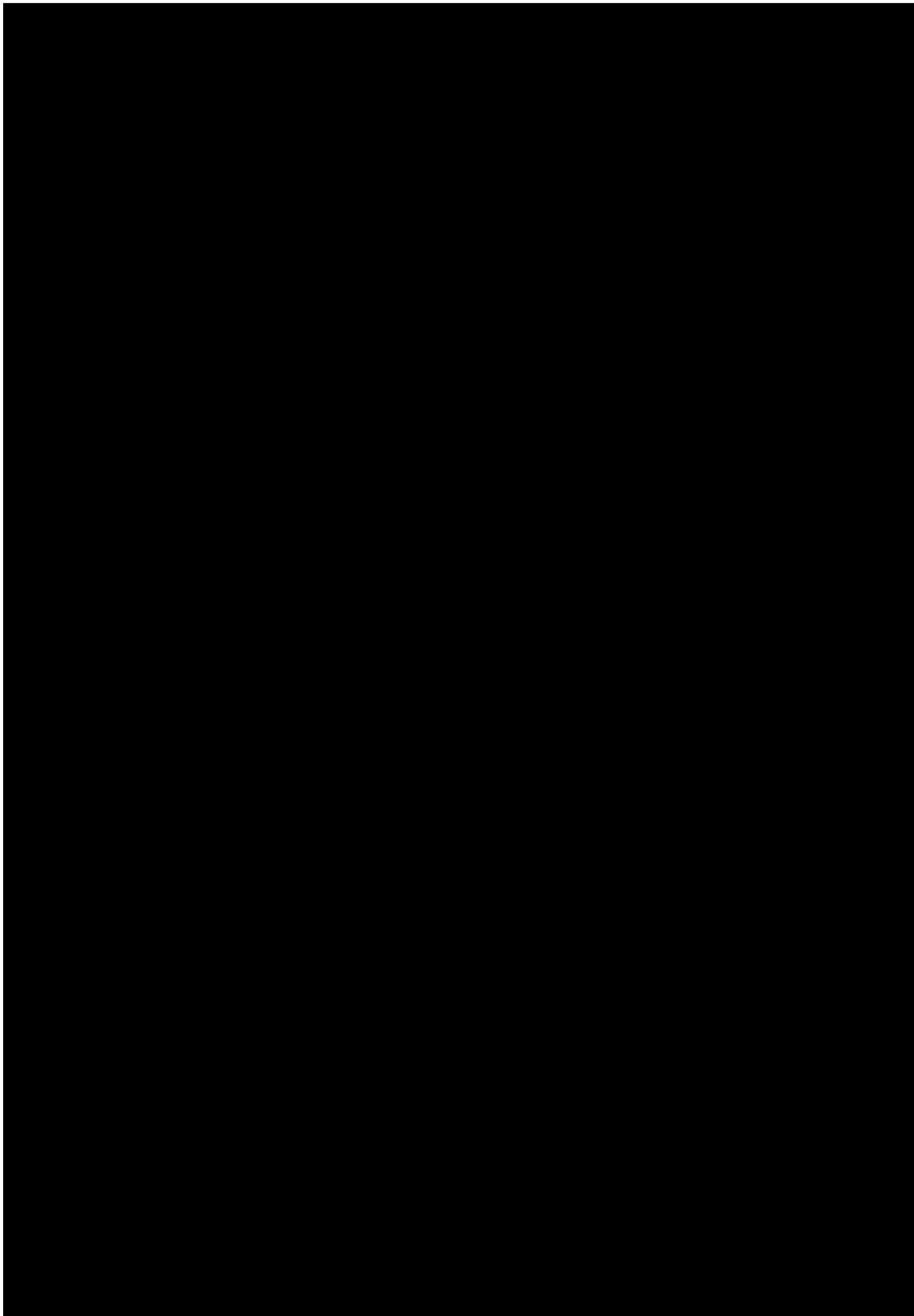
[REDACTED]

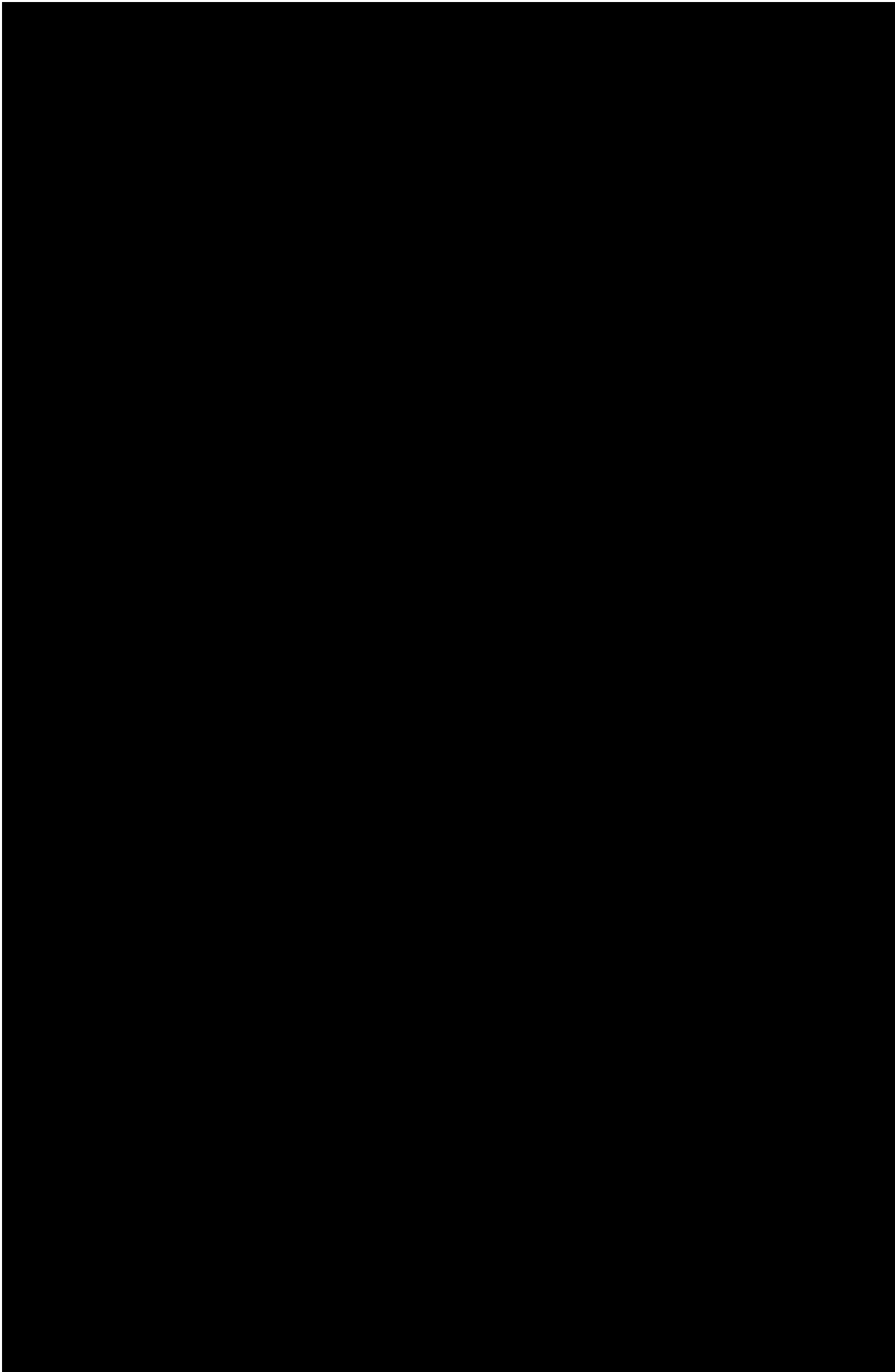
[REDACTED]





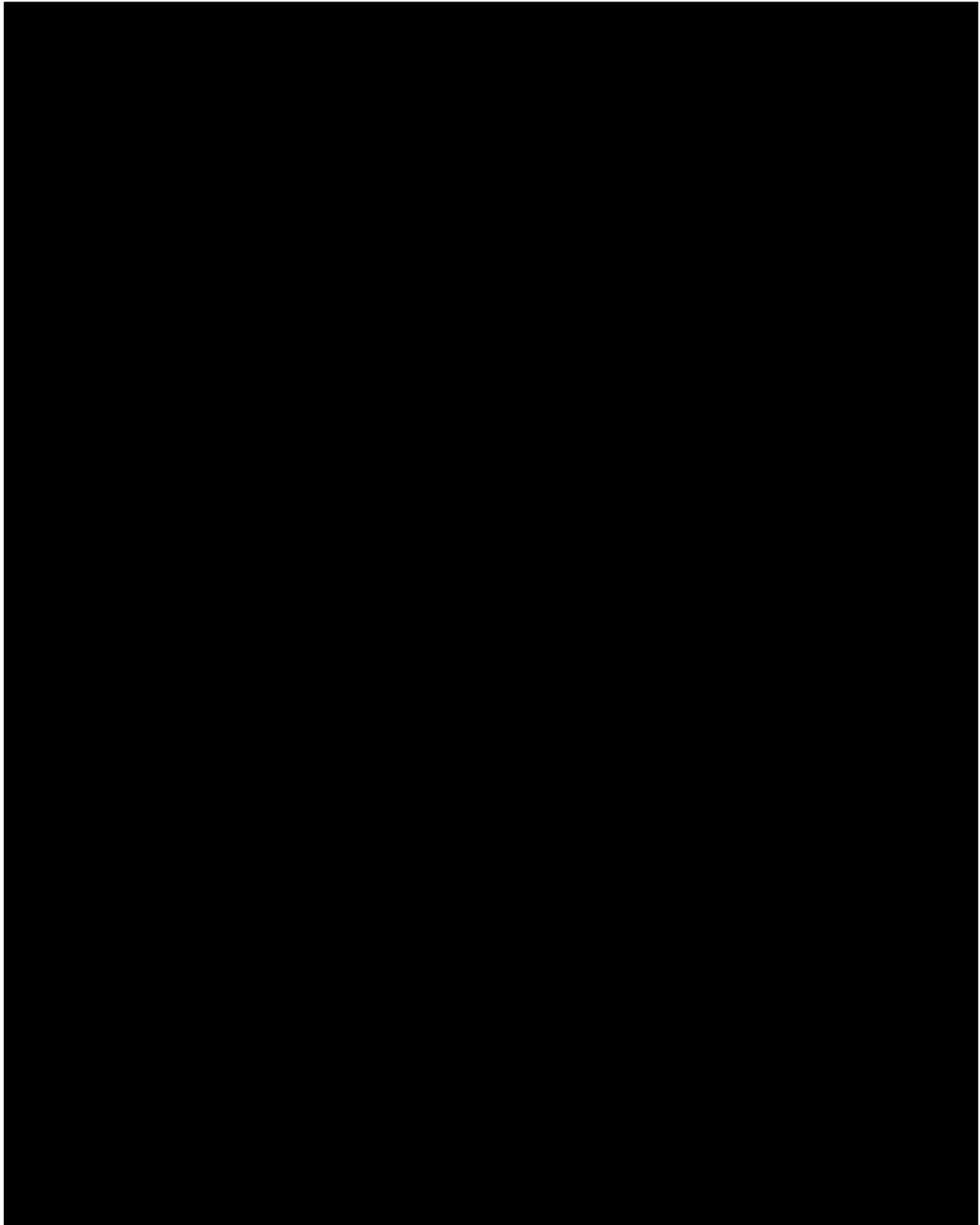








2  
D  
1  
y  
4  
e  
o  
0



na označení jednotlivých druhů nebezpečných odpadů je možno získat

