

NÁJEMNÍ SMLOUVA

Fakultní nemocnice Královské Vinohrady

se sídlem: Šrobárova 1150/50, 100 34 Praha 10

IČO: 00064173

DIČ: CZ00064173

bankovní spojení: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

číslo účtu: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

zastoupená: MUDr. Jan Votava, MBA, ředitel FNKV

(dále jen „**Pronajímatel**“)

na straně jedné

a

Fresenius Medical Care – DS, s.r.o.

se sídlem: Praha 6, Evropská 423/178, PSČ 16000

zastoupená: Ing. Aleš Zacharda, MBA, jednatel a Ing. Hana Kubánková, MBA, prokuristka

IČO: 45790949

DIČ: CZ45790949

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 13738

(dále jen „**Nájemce**“)

na straně druhé

Pronajímatel a Nájemce (společně dále jako „**Smluvní strany**“) uzavírají v souladu s ust. § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**občanský zákoník**“), tuto

Nájemní smlouvu

I.

PREAMBULE

- 1.1. Pronajímatel prohlašuje, že je státní příspěvkovou organizací zřízenou Ministerstvem zdravotnictví České republiky, jejíž předmětem činnosti je zejména poskytování zdravotních služeb ve zdravotnickém zařízení fakultní nemocnice Královské Vinohrady, umístěném na adrese Šrobárova 1150/50, 1000 00 Praha 10 – Vinohrady (dále jen „**Nemocnice**“).
- 1.2. Pronajímatel prohlašuje, že má právo hospodařit s majetkem státu – nemovitostmi, ke kterým mu přísluší právo hospodaření, včetně předmětu nájmu (čl. II. odst. 2.1.).
- 1.3. Pronajímatel prohlašuje v souladu s ust. § 27 odst. 1 zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**ZMS**“), že předmět nájmu (čl. II. odst. 2.1.) dočasně nepotřebuje k plnění úkolů v rámci své působnosti nebo stanoveného předmětu činnosti a pronájmem bude dosaženo účelnějšího a hospodárnějšího využití předmětu nájmu.
- 1.4. Smluvní strany prohlašují, že Nájemce užívá předmět nájmu na základě Nájemní smlouvy ze dne 9. 6. 2016 ve znění jejího Dodatku č. 1, jež nabyl účinnosti dne 4. 10. 2023 (dále jen „**Původní nájemní smlouva**“), a to do 31. 12. 2024.

- 1.5. **Smluvní strany tímto navazují na Původní nájemní smlouvu a s počátkem doby nájmu ode dne 1. 1. 2025 uzavírají tuto nájemní smlouvou (dále jen „smlouva“).**

II.

Předmět nájmu a účel nájmu

- 2.1. Předmětem nájmu podle této smlouvy jsou prostory určené k podnikání Nájemce o výměře 678,5 m² nacházející se ve 3. nadzemním podlaží a 1. podzemním podlaží (suterénu) stavby / budovy bez čísla popisného nebo evidenčního stojící na pozemcích p. č. 4005/19, 4339/6 a 4340/9, vše v k. ú. Vinohrady (727164) (dále jen „**budova**“), která se nachází v areálu Nemocnice. Výpis z katastru nemovitostí týkající se budovy tvoří Přílohu č. 1 této smlouvy. Předmět nájmu sestává z místností, jejichž seznam a plánec (s barevným označením pronajímaných prostor) tvoří Přílohu č. 2 této smlouvy (pro účely této smlouvy dále též „**prostory**“ nebo „**Předmět nájmu**“).
- 2.2. Pronajímatel na základě této smlouvy přenechává Nájemci do dočasného užívání Předmět nájmu a Nájemce Předmět nájmu přejímá do užívání za sjednané nájemné za dále uvedených podmínek.
- 2.3. Nájemce je oprávněn užívat Předmět nájmu výhradně pro účely poskytování zdravotních služeb, a to poskytování dialýzy a provozu nefrologické ambulance a k provádění činností s tím souvisejících (dále jen „**dialyzační středisko**“).
- 2.4. Pronajímatel přenechává Nájemci prostory do nájmu mimo jiné i z důvodu, že zdravotní služby poskytované Nájemcem a Pronajímatelem se vzájemně doplňují.
- 2.5. Pronajímatel prohlašuje, že prostory jsou v současné době určeny (i stavebně) pro provoz dialyzačního střediska a jsou pro takový provoz v plném rozsahu vhodné a odpovídají veškerým předpisům a technickým normám, které jsou v současné době závazné. Nájemce s tímto prohlášením plně souhlasí, neboť dialyzační středisko v prostorách ke dni podpisu této smlouvy provozuje.
- 2.6. Součástí Předmětu nájmu je i prostor, ve kterém je instalována úpravna vody. Tuto úpravnu vody je oprávněn užívat výlučně Nájemce pro potřeby dialyzačního střediska.
- 2.7. Zároveň s Předmětem nájmu jsou pro účely přístupu a příjezdu k prostorům Nájemce, jeho pracovníci, klienti, pacienti a smluvní partneři oprávněni užívat společné prostory v budově a dále přístupové cesty a komunikace v rámci areálu nemocnice. Pronajímatel se zavazuje, že společné prostory a přístupové cesty a komunikace v rámci areálu Nemocnice neomezí tak, že by to vedlo ke zhoršení dostupnosti prostor nebo ztížení jejich užívání.
- 2.8. Pronajímatel se zavazuje, že v souvislosti s užíváním Předmětu nájmu zajistí Nájemci poskytování následujících služeb: dodávka elektrické energie, dodávku teplé a studené vody, odvod odpadních vod a dodávku tepla.
- 2.9. Změna činností provozovaných v Předmětu nájmu nebo jejich rozšíření nad rámec sjednaný v této smlouvě, nebo jejich rozšíření nad rámec sjednaný v této smlouvě, je možná pouze na základě dohody Smluvních stran uzavřené formou písemného dodatku k této smlouvě. V případě porušení této povinnosti ze strany Nájemce je Pronajímatel oprávněn od této smlouvy písemně odstoupit.
- 2.10. Nájemce je oprávněn dát Předmět nájmu či jeho část do podnájmu třetí osobě pouze po předchozím písemném souhlasu Pronajímatele. Nájemce není oprávněn dát podnájemcům souhlas k dalšímu podnájmu části Předmětu nájmu. Podnájemní smlouva musí obsahovat ujednání, že podnájemce není oprávněn do předmětu podnájmu umístit své sídlo.

III. Doba nájmu

- 3.1. Nájem se sjednává na dobu určitou, a to na dobu 8 let počínaje dnem 1. 1. 2025.
- 3.2. Smluvní strany výslovně vylučují možnost pokračování doby nájmu tím, že by užívání Předmětu nájmu pokračovalo ze strany Nájemce i po dni 31. 12. 2032. Smluvní strany tak vylučují uplatnění ustanovení § 2230 a § 2285 občanského zákoníku.
- 3.3. Nejpozději v den ukončení této smlouvy předá Nájemce Pronajímateli prostory vyklizené, se všemi klíči, ve stavu, v jakém je převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení odpovídající sjednanému účelu nájmu a s přihlédnutím ke změnám, které v prostorách provedl Nájemce v souladu s touto smlouvou (tj. tyto změny není Nájemce povinen odstranit).

IV. Nájemné a služby

- 4.1. Nájemce se zavazuje platit Pronajímateli měsíčně nájemné za užívání prostor ve výši 352.279,- Kč měsíčně bez DPH (dále jen „**nájemné**“) s tím, že Pronajímatel nebude Nájemci účtovat DPH dle § 51 odst. 1 písm. g) ve spojení s § 56a odst. 1 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů.
- 4.2. Nájemné bude účtováno Pronajímatelem Nájemci měsíčně vždy po skončení příslušného měsíčního období a je splatné do 30 dnů od doručení faktury Nájemci. Faktura musí obsahovat všechny náležitosti stanovené příslušnými právními předpisy, zejména dle § 29 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů.
- 4.3. Za zajištění poskytování služeb souvisejících s užíváním Předmětu nájmu se Nájemce zavazuje hradit Pronajímateli cenu, která bude odpovídat skutečné spotřebě těchto služeb (dle instalovaných měřičů, v případě tepla propočtem) a skutečným nákladům Pronajímatele na zajištění těchto služeb (tj. nákladům, které Pronajímatel uhradí dodavatelům těchto služeb). Pronajímatel se zavazuje, že tyto služby bude zajišťovat za podmínek v místě a čase obvyklých. Cena za dodávky elektrické energie, vodného/stočného je splatná na základě vyúčtování vždy po uplynutí kalendářního měsíce. Cena za dodávku tepla je splatná na základě vyúčtování vždy po uplynutí kalendářního roku.
- 4.4. Na cenu za dodávku tepla se Nájemce zavazuje hradit Pronajímateli zálohu ve výši 20.000,- Kč, slovy: dvacet tisíc korun českých) za kalendářní měsíc, která je splatná vždy po uplynutí kalendářního měsíce do 30-ti dnů od doručení faktury Pronajímatele. Tato záloha za teplo bude zúčtována dle propočtu, nejpozději do konce března následujícího kalendářního roku, přičemž nedoplatek nebo přeplatek je splatný vždy do konce dubna. Zálohu na cenu za dodávku tepla je Pronajímatel oprávněn zvýšit až do výše skutečné spotřeby za předchozí zúčtovací období, a to písemným oznámením zaslaným Nájemci do konce března následujícího kalendářního roku.
- 4.5. Nájemné, cenu za zajištění poskytování služeb souvisejících s užíváním Předmětu nájmu a zálohu na cenu za dodávku tepla bude Nájemce hradit bezhotovostně na účet Pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy nebo na jiný účet Pronajímatele, který mu Pronajímatel písemně oznámí. Veškeré platby spojené s nájmem podle této smlouvy, tedy nájemné, služeb souvisejících s užíváním Předmětu nájmu, zálohy za dodávku tepla, jsou uvedeny v přehledu plateb, který tvoří přílohu č. 3 této smlouvy.

- 4.6. Pokud si bude v souvislosti s užíváním prostor Nájemce zajišťovat další služby sám, poskytne mu Pronajímatel potřebnou součinnost. Smluvní strany se mohou na základě zvláštní smlouvy dohodnout na poskytování či zajišťování dalších služeb ze strany Pronajímatele.
- 4.7. Úklid prostor bude Nájemce provádět na své náklady. Úklid venkovních přístupových ploch a společných prostor v budově zajišťuje na své náklady Pronajímatel.
- 4.8. V případě prodlení Nájemce s placením nájemného, ceny za zajišťování služeb spojených s užíváním Předmětu nájmu a/nebo zálohy na cenu za dodávku tepla si Smluvní strany sjednaly smluvní pokutu ve výši 0,05 % denně z dlužné částky s tím, že jejím zaplacením právo Pronajímatele uplatňovat na Nájemci nárok na náhradu případně vzniklé škody zůstává nedotčeno.
- 4.9. Smluvní strany se dohodly, že nájemné bude každoročně zvyšováno o procento, odpovídající kladnému procentu meziroční inflace, vyhlášené Českým statistickým úřadem za předchozí kalendářní rok. Nájemné bude zvyšováno vždy za celý kalendářní rok, tedy k 1. lednu příslušného kalendářního roku zpětně. Změnu ve výši nájemného oznámí Pronajímatel Nájemci písemnou. V písemném oznámení o zvýšení nájemného sdělí současně Pronajímatel Nájemci výši doplatku k nájemnému za předcházející měsíce příslušného kalendářního roku, kdy Nájemce platil nájemné platné pro předcházející kalendářní rok. Pronajímatel je oprávněn zvýšit poprvé Nájemci nájemné v kalendářním roce následujícím po nabytí účinnosti této smlouvy.
- 4.10. Pronajímatel bude zasílat faktury Nájemci na adresu jeho sídla nebo na jinou korespondenční adresu, kterou Nájemce písemně Pronajímateli sdělí. Faktury mohou být rovněž zasílány elektronicky datovou zprávou do datové schránky Nájemce nebo na elektronickou adresu e-mailu Nájemce.
- 4.11. V případě, že dojde k navýšení cen služeb souvisejících s užíváním Předmětu nájmu, je Pronajímatel oprávněn jednostranně navýšit ceny a/nebo zálohové platby za služby písemným oznámením zaslaným Nájemci. Pro vyloučení pochybností si strany potvrzují, že způsobem uvedeným v tomto odstavci není Pronajímatel oprávněn zvyšovat nájemné.

V.

Technické zhodnocení, opravy a úpravy

- 5.1. Nájemce na základě Původní nájemní smlouvy a výslovného souhlasu Pronajímatele provedl technické zhodnocení prostor (dále jen „**původní technické zhodnocení**“). S provedením původního technického zhodnocení Pronajímatel souhlasí. Původní technické zhodnocení Nájemce dle Původní nájemní smlouvy odepisoval a Pronajímatel i nadále souhlasí, aby Nájemce s odepisováním původního technického zhodnocení pokračoval. Daňová zůstatková cena původního technického zhodnocení vyplývá z Přílohy č. 4 této smlouvy a činí ke dni 31. 12. 2024 částku ve výši **2.808.224, - Kč** (slovy: dva miliony osm set osm tisíc dvě stě dvacet čtyři korun českých).
- 5.2. Jakékoli další změny či stavební úpravy Předmětu nájmu je Nájemce oprávněn provádět jen s předchozím písemným souhlasem Pronajímatele.
- 5.3. V případě provedení dalších změn či stavebních úprav dle této smlouvy, které představují technické zhodnocení Předmětu nájmu, Pronajímatel výslovně souhlasí s tím, aby toto technické zhodnocení odepisoval Nájemce. Technické zhodnocení, které je oprávněn dle této smlouvy nebo jiného souhlasu Pronajímatele oprávněn odepisovat Nájemce si Pronajímatel nezahrne do svého majetku. Pro účely odepisování technického zhodnocení poskytne Pronajímatel Nájemci potřebnou součinnost a informace.

VI. Práva a povinnosti Smluvních stran

- 6.1. Pronajímatel je povinen zdržet se všech činností, které by bránily Nájemci řádně užívat Předmět nájmu v souladu s touto smlouvou po dobu její účinnosti.
- 6.2. Pronajímatel je povinen udržovat Předmět nájmu v takovém stavu, aby mohl sloužit užívání Nájemcem ke sjednanému účelu.
- 6.3. Pronajímatel je oprávněn podle svého uvážení po předchozím oznámení Nájemci provádět prohlídku Předmětu nájmu včetně vstupu do něj za účelem zjištění dodržování povinností Nájemcem při užívání Předmětu nájmu, zjištění stavu Předmětu nájmu, jakož i za účelem provedení potřebné opravy nebo údržby Předmětu nájmu. Předchozí oznámení se nevyžaduje, hrozí-li vznik škody na Předmětu nájmu.
- 6.4. Nájemce je povinen užívat Předmět nájmu jako řádný hospodář k účelu sjednanému touto smlouvou, a to způsobem obvyklým a povaze Předmětu nájmu přiměřeným; přitom je povinen dodržovat veškeré právní předpisy upravující zejména požární ochranu a hygienické normy. Odpovědnost za dodržování těchto předpisů nese Nájemce s tím, že Nájemce výslovně prohlašuje, že s nimi byl seznámen před podpisem této Smlouvy a bez zbytečného odkladu s nimi seznámí své zaměstnance. Bezpečnostní protipožární opatření tvoří Přílohu č. 5 této smlouvy.
- 6.5. Nájemce je povinen hradit Pronajímateli nájemné a platby za služby.
- 6.6. Nájemce je oprávněn opatřit Předmět nájmu vhodným označením (např. obchodní firmou, názvem provozovny).
- 6.7. Nájemce je povinen provádět běžnou údržbu a drobné opravy předmětu nájmu na své náklady. Ostatní náklady na údržbu a opravy předmětu nájmu hradí pronajímatel. Pro účely této smlouvy se smluvní strany dohodly, že běžnou údržbou a drobnými opravami se rozumí náklady s nimi spojené do částky do 5.000,- Kč bez DPH včetně.
- 6.8. Nájemce je povinen sdělit Pronajímateli, že předmět nájmu má vadu, kterou má povinnost odstranit Pronajímatel, a to ihned poté, kdy tuto skutečnost zjistí nebo ji při pečlivém užívání Předmětu nájmu zjistit mohl.
- 6.9. Nájemce je povinen strpět provedení nezbytné opravy Předmětu nájmu Pronajímatelem, k nimž je Pronajímatel povinen, a které nelze odložit na dobu po skončení nájmu.
- 6.10. Nájemce je povinen předcházet vzniku škod na Předmětu nájmu.
- 6.11. Nájemce je povinen odstranit na svůj náklad v přiměřené době veškeré škody Předmětu nájmu způsobené Nájemcem, jeho zaměstnanci nebo osobami třetími, které za Nájemcem přicházejí do Předmětu nájmu.
- 6.12. Nájemce povinen se při užívání Předmětu nájmu zdržet všeho, čím by nad míru přiměřenou poměrům obtěžoval třetí osoby či narušoval provoz a výkon odborných činností Pronajímatele.
- 6.4. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu informovat Pronajímatele, že na něj byl prohlášen úpadek.

VII.

Pojištění, revize

- 7.1. Pojištění nemovitosti jako celku, v níž se nachází Předmět nájmu, zajišťuje Pronajímatel na svůj náklad.
- 7.2. Pojištění vybavení Předmětu nájmu (movitých věcí) ve vlastnictví Nájemce a provozu realizovaného v Předmětu nájmu na základě této smlouvy je povinen pojistit na vlastní náklady Nájemce. Pronajímatel neručí za případné poškození, odcizení jakož i jiné škody na věcech v majetku Nájemce jakož i na věcech vnesených třetími osobami do Předmětu nájmu; v tomto smyslu není Pronajímatel povinen uzavírat jakékoli pojistné smlouvy.
- 7.3. Nájemce se zavazuje zajistit na vlastní náklady provádění všech revizí svých elektrických zařízení umístěných v prostorách v souladu s platnou právní úpravou (zejména souboru norem ČSN 33 2000 – Elektrická zařízení).
- 7.4. Nájemce je povinen v případě vzniku škody na jeho majetku o této skutečnosti bez zbytečného odkladu písemně informovat Pronajímatele.

VIII.

Předání a převzetí Předmětu nájmu

- 8.1. K datu 1. 1. 2025 budou protokolárně zaznamenány stavy měřidel energií souvisejících s užíváním Předmětu nájmu.
- 8.2. Smluvní strany se dohodly, že v souvislosti s ukončením nájmu podle této smlouvy Nájemce předá Pronajímateli a Pronajímatel převezme od Nájemce Předmět nájmu včetně sady klíčů v poslední den trvání nájmu, nedohodnou-li se Smluvní strany písemně jinak.
- 8.3. Při skončení nájmu je Nájemcem povinen předat Pronajímateli Předmět nájmu ve stavu, v jakém jej převzal s přihlédnutím k běžnému opotřebení odpovídajícímu účelu jeho užívání a případným stavebním úpravám či opravám provedeným v souladu s touto smlouvou.
- 8.4. Při skončení nájmu je Nájemce povinen prokázat Pronajímateli, že ukončil případné smlouvy, na jejichž základě mu byly poskytovány služby spojené s užíváním Předmětu nájmu třetí osobou bez smluvní účasti Pronajímatele.
- 8.5. O předání a převzetí Předmětu nájmu podle předchozích odstavců bude vždy vyhotoven písemný protokol. Protokol bude vždy sepsán a podepsán ve dvou vyhotoveních majících shodnou platnost originálu s tím, že každá ze Smluvních stran si ponechá jedno vyhotovení protokolu.

IX.

Skončení nájmu

- 9.1. Nájem končí:
 - a) uplynutím sjednané doby,
 - b) písemnou dohodou smluvních stran,
 - c) výpovědí,
 - d) písemným odstoupením od smlouvy,
 - e) pravomocným rozhodnutím soudu o úpadku Nájemce.

9.2. Pronajímatel je oprávněn písemně vypovědět tuto smlouvu

- a) má-li být nemovitá věc, v níž se nachází Předmět nájmu, odstraněna anebo představována tak, že to brání dalšímu užívání Předmětu nájmu, a Pronajímatel to při uzavření smlouvy nemusel ani nemohl předvídat,
- b) porušuje-li Nájemce hrubě své povinnosti vůči Pronajímateli,
- c) zřídí-li Nájemce bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele užívací právo k Předmětu nájmu třetí osobě (podnájem),
- d) je-li Nájemce po dobu delší než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného nebo cen služeb.

Ve výpovědi musí být uveden její důvod. Výpovědní doba je šestiměsíční a počíná běžet dnem jejího doručení Nájemci

9.3. Pronajímatel je oprávněn písemně vypovědět tuto smlouvu bez výpovědní doby z důvodu, pokud

- a) Nájemce provede změnu Předmětu nájmu bez předchozího souhlasu Pronajímatele a neuvede na požádání Pronajímatele Předmět nájmu do původního stavu,
- b) Nájemce užívá Předmět nájmu v rozporu s účelem specifikovaným v čl. II. této smlouvy,
- c) Nájemce užívá Předmět nájmu takovým způsobem, že se opotřebovává nad míru přiměřenou okolnostem nebo že hrozí zničení Předmětu nájmu a přes písemnou výzvu Pronajímatele k řádnému užívání Předmětu nájmu, obsahující lhůtu k nápravě a upozornění na možné následky neuposlechnutí výzvy, nápravu nezjedná; hrozí-li nebezpečí z prodlení, Pronajímatel může smlouvu vypovědět bez předchozí písemné výzvy k nápravě,
- d) přestane být naplněna podmínka dočasné nepotřebnosti Předmětu nájmu k plnění funkcí státu nebo jiných úkolů v rámci působnosti Pronajímatele nebo stanoveného předmětu činnosti,

Výpověď musí být odůvodněna. Nájem zaniká dnem doručení výpovědi.

9.4. Nájemce je oprávněn písemně vypovědět tuto smlouvu, pokud

- a) ztratí způsobilost k činnosti, k jejímuž výkonu je Předmět nájmu určen,
- b) přestane být předmět nájmu z objektivních důvodů způsobilý k výkonu činnosti, k němuž byl určen, a Pronajímatel nezajistí Nájemci odpovídající náhradní prostor,
- c) porušuje-li pronajímatel hrubě své povinnosti vůči Nájemci;

Ve výpovědi musí být uveden její důvod. Výpovědní doba je tříměsíční a počíná běžet dnem jejího doručení Pronajímateli.

9.5. Nájemce je oprávněn písemně vypovědět tuto smlouvu bez výpovědní doby z důvodu, pokud oznámí řádně a včas Pronajímateli vadu Předmětu nájmu, která mu zásadním způsobem ztěžuje užívání Předmětu nájmu, nebo znemožňuje-li mu zcela užívání Předmětu nájmu, a kterou má Pronajímatel povinnost odstranit, avšak Pronajímatel vadu v přiměřené lhůtě neodstraní, nedohodnou-li se smluvní strany jinak.

Výpověď musí být odůvodněna. Nájem zaniká okamžikem doručení výpovědi.

- 9.6. Pronajímatel je oprávněn písemně od této smlouvy odstoupit z důvodů uvedených v této smlouvě. Účinky odstoupení od smlouvy nastávají dnem jeho doručení Nájemci.
- 9.7. Nájem zanikne na základě pravomocného rozhodnutí soudu o úpadku Nájemce, a to ke dni právní moci rozhodnutí.

X.

Závěrečná ustanovení

- 10.1. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu smluvními stranami. Účinnosti nabývá dnem uveřejnění v registru smluv podle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů. Smluvní strany se dohodly, že tuto smlouvu uveřejní v registru smluv Pronajímatel.
- 10.2. Tato smlouva se řídí zejména občanským zákoníkem.
- 10.3. Smluvní strany se dohodly, že žádná ze Smluvních stran není oprávněna převádět práva a povinnosti z této smlouvy na třetí osobu bez předchozího písemného souhlasu druhé ze Smluvních stran.
- 10.4. Smluvní strany na sebe přebírají nebezpečí změny okolností v souvislosti s právy a povinnostmi Smluvních stran vzniklými na základě této smlouvy. Smluvní strany vylučují uplatnění ustanovení § 1757 odst. 2, odst. 3, § 1765 odst. 1, § 1766, § 2315 občanského zákoníku.
- 10.5. Obsah této smlouvy může být měněn nebo doplňován pouze po dohodě Smluvních stran formou písemných postupně číslovaných dodatků. Smluvní strany vylučují použití ust. § 1740 občanského zákoníku. Podpisy Smluvních stran musí být obsaženy na téže listině.
- 10.6. Pronajímatel se seznámil se zněním compliance doložky, která je uvedena v příloze č. 6 smlouvy a zavazuje se pravidla uvedená v compliance doložce dodržovat.
- 10.7. Smluvní strany prohlašují, že smlouva představuje ve vztahu k jejímu předmětu jediné ujednání Smluvních stran, vedle smlouvy neexistují žádné smlouvy či ujednání, které by zavazovaly Smluvní strany ve vztahu k předmětu smlouvy, a úmysl Smluvních stran ve vztahu k předmětu smlouvy (nájem prostor) je obsažen výlučně v této smlouvě. Smluvní strany se dohodly, že ustanovení zákona (i dispozitivní) mají přednost před obchodními zvyklostmi.
- 10.8. V případě, že se stane, nebo se ukáže některé z ustanovení smlouvy jako neplatné, neúčinné nebo nevykonatelné a toto ustanovení je oddělitelné od ostatního obsahu smlouvy, nemá tato skutečnost vliv na platnost, účinnost a vykonatelnost ostatních ustanovení smlouvy, Smluvní strany se zavazují nahradit takové ustanovení ustanovením platným, účinným a vykonatelným, které v co nejvyšší možné míře respektuje hospodářský účel neplatného, neúčinného nebo nevykonatelného ustanovení.
- 10.9. Tato smlouva je sepsána a podepsána ve dvou vyhotoveních majících shodnou platnost originálu s tím, že každá ze Smluvních stran obdrží po jednom vyhotovení.

10.10. Přílohy:

Příloha č. 1 – Výpis z katastru nemovitostí týkající se budovy

Příloha č. 2 – Seznam a plánek Předmětu nájmu

Příloha č. 3 – Přehled plateb

Příloha č. 4 - Daňová zůstatková cena původního technického zhodnocení

Příloha č. 5 – Bezpečnostní protipožární opatření

Příloha č. 6 – Compliance doložka

- 10.11. Smluvní strany shodně prohlašují, že si tuto smlouvu pečlivě přečetly, jejímu obsahu rozumí a souhlasí s ním, smlouvu uzavírají svobodně a bez nátlaku a na důkaz toho připojují své podpisy.

V Praze dne 17.12.2024

V Praze dne

Za Pronajímatele:
Fakultní nemocnice Královské Vinohrady

Za Nájemce:
Fresenius Medical Care – DS, s.r.o.

.....
MUDr. Jan Votava, MBA, ředitel FNKV

.....
Ing. Aleš Zacharda, MBA
jednatel

.....
Ing. Hana Kubánková, MBA,
prokuristka

PŘÍLOHA Č. 3 K NÁJEMNÍ SMLOUVĚ

(dále jen „Příloha č. 3“)

Přehled plateb

Platná od 1.1.2025

Fakultní nemocnice Královské Vinohrady
se sídlem: Šrobárova 1150/50, 100 34 Praha 10
IČO: 00064173
DIČ: CZ00064173
bankovní spojení: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
číslo účtu: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
zastoupená: MUDr. Jan Votava, MBA, ředitel FNKV

Nájemce: Fresenius Medical Care – DS, s.r.o.
se sídlem: Praha 6, Evropská 423/178, PSČ 160 00
IČO: 45790949
DIČ: CZ45790949

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 13738 kterou zastupuje Ing. Aleš Zacharda, MBA, jednatel a Ing. Hana Kubánková, MBA, prokuristka

Místo nemovitosti: Šrobárova 1150/50, 100 34 Praha 10
Prostory v pronájmu: 678,5 m²

Text	měsíčně v Kč	ročně v Kč
Nájemné – trvalým příkazem		
Měřitelné služby elektrická energie a vodné/stočné* - na základě faktury	fakturace dle skutečné výše	
Komunální odpad	fakturace dle skutečné výše	
Teplo	propočtem z cen dodavatele	

* Měřitelné služby“ ve skutečné výši, a to dle odpočtových měřidel nebo skutečných, potvrzených množství.

Příloha č. 6 Nájemní smlouvy

COMPLIANCE DOLOŽKA

1. Jak je uvedeno v Kodexu etického a obchodního chování FRESENIUS MEDICAL CARE, nájemce ve své vlastní činnosti, jakož i ve vztazích s obchodními partnery prosazuje hodnoty integrity a zákonného jednání, zvláště pak v boji proti úplatkářství a korupci. Pokračující úspěch a dobré jméno a pověst nájemce závisí na společném závazku jednat způsobem odpovídajícím těmto základním hodnotám. Společně s nájemcem se pronajímatel zavazuje dodržovat tyto základní hodnoty dodržováním platných právních předpisů.
2. Smluvní strany potvrzují, že výběr pronajímatele je založen na jeho odborných znalostech a odborné kvalifikaci a že podepsání této smlouvy nemá žádnou přímou ani nepřímou spojitost s minulým, současným či budoucím obchodem, nájmem, výpůjčkou, doporučením, předpisem, užitím, dodáním nebo získáním produktu či služby poskytnuté ze strany nájemce, podpis této smlouvy není ani odměnou za dřívější obchody, objednávky či doporučení, ani neexistuje žádné podobné očekávání. Pronajímatel navíc prohlašuje, že není v žádném vztahu s další třetí stranou, na jehož základě by mohl vzniknout střet zájmů či který by jinak znemožnil uzavření této smlouvy, s výjimkou skutečností, které byly zveřejněny a písemně schváleny nájemcem před uzavřením této smlouvy.
3. Pronajímatel prohlašuje, že své činnosti dle této smlouvy bude vykonávat v souladu s platnými právními předpisy, profesními kodexy, standardy celého odvětví a relevantními interními předpisy, stejně tak bude dodržovat veškeré daňové požadavky v souvislosti s odměnou a/nebo náhradou nákladů dle této smlouvy. Bez ohledu na výše uvedené pronajímatel výslovně souhlasí s tím, že v souvislosti s poskytováním odborných služeb nájemci či na účet nájemce nebude vykonávat jakékoliv aktivity, které by vedly k porušení jakýchkoliv platných právních předpisů, jako jsou místní právní předpisy týkající se úplatkářství a boje proti korupci, stejně jako i americký zákon o korupčních praktikách v zahraničí (U.S. Foreign Corrupt Practices Act).
4. Pronajímatel prohlašuje, že si přečetl/a Kodex etického a obchodního chování FRESENIUS MEDICAL CARE ([Kodex etického a obchodního chování](#)) a Compliance brožuru pro obchodní partnery ([Brožura Compliance](#)), které jsou dostupné na webové stránce FRESENIUS MEDICAL CARE. Pronajímatel potvrzuje, že rozumí principům, které obsahují a zavazuje se je dodržovat.
5. Pokud pronajímatel působí jako dodavatel, pronajímatel a společnosti z jeho koncernu budou dodržovat Globální kodex chování pro dodavatele FRESENIUS MEDICAL CARE ([Globální kodex chování pro dodavatele](#)) dostupný na webové stránce FRESENIUS MEDICAL CARE a zavedou odpovídající procesy, aby zajistili, že všichni jejich dodavatelé a subdodavatelé jsou v souladu s Globálním kodexem chování pro dodavatele FRESENIUS MEDICAL CARE nebo srovnatelnými standardy.

6. Pronajímatel podnikne veškeré kroky, aby zajistil dodržení veškerých relevantních požadavků na transparentnost a zveřejnění informací s ohledem na podpis této smlouvy, přičemž v plném rozsahu zveřejní účel a rozsah interakce, jak je to vyžadováno např. zaměstnavatelem, profesní organizací, státním orgánem či jiným místně příslušným orgánem. V případě potřeby pronajímatel získá souhlas svého zaměstnavatele tím, že jeho zaměstnavatel smlouvu podepíše. Dále pronajímatel v rozsahu požadovaném příslušnými povinnostmi v oblasti zveřejňování zveřejní, že služby dle této smlouvy jsou vykonávány pro nájemce, a to v rámci písemných materiálů i verbálních prezentací.
7. Pronajímatel souhlasí s tím, že pokud se dozví, nebo má-li důvod se domnívat, že jakákoliv osoba jednající jménem pronajímatele a/nebo nájemce se přímo či nepřímo angažovala v činnostech, které mohou mít za následek porušení platných místních či mezinárodních právních předpisů, jako např. protikorupčních a protiúplatkářských zákonů, předpisů a platných odborných kodexů souvisejících s činnostmi dle této smlouvy, tak tyto informace či podezření bude pronajímatel s ohledem na své interní předpisy neprodleně hlásit na následující e-mailovou adresu: xxx
8. Bez ohledu na ostatní ujednání této smlouvy nebo jakýkoliv jiný právní nárok, kterým může nájemce disponovat, zakládá porušení jakéhokoli ustanovení obsaženého v této Compliance doložce ze strany pronajímatele právo nájemce smlouvu vypovědět s okamžitou účinností.