

Nájemní smlouva

uzavřená ve smyslu ustanovení § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku
(dále jen „smlouva“)
mezi smluvními stranami:

1. Kroměřížská nemocnice a.s.

se sídlem Havlíčkova 660/69, 767 01 Kroměříž

IČO: 276 60 532, DIČ: CZ27660532

zapsána v obchodním rejstříku u KS v Brně, oddíl B, vložka 4416

zastoupená MUDr. Lenkou Mergenthalovou, MBA, předsedou představenstva

bankovní spojení: [REDACTED]

č.ú.: [REDACTED]

osoba jednající ve věcech plnění této smlouvy: [REDACTED]

(provozní úsek), e-mail: [REDACTED]

tel.: [REDACTED]

(dále jen „pronajímatel“)

a

2. Krajská nemocnice T. Bati, a.s.

se sídlem Havlíčkovo nábřeží 600, 762 75 Zlín

IČO:27661989, DIČ:CZ27661989

zapsána v obchodním rejstříku u KS v Brně oddíl B., vložka 4437

zastoupená Ing. Janem Hrdým, předsedou představenstva a

Ing. Martinem Dívou, členem představenstva

bankovní spojení: [REDACTED]

č.ú.: [REDACTED]

osoba jednající ve věcech plnění této smlouvy: [REDACTED]

[REDACTED], e-mail: [REDACTED]

(dále jen „nájemce“)

společně označováni též jako „smluvní strany“

Článek I.

Preambule

1. Smluvní strany jsou poskytovateli zdravotních služeb, kteří poskytují zdravotní péči v rozsahu své registrace udělené dle zákona č. 372/2011 Sb., o zdravotních službách a v souladu s další související právní úpravou. Organizační součástí nájemce je i Komplexní onkologické centrum.
2. Smluvní strany prohlašují, že ke dni podpisu této smlouvy mezi nimi již existuje Nájemní smlouva ze dne 28. 2. 2019 týkající se stejného předmětu nájmu, jako je dále uvedeno. S ohledem na běh času, provedené změny a pro ujednání některých nových podmínek, se smluvní strany dohodly, že uzavřou novou smlouvu (na místo dalšího dodatkování původní smlouvy), a tedy smlouvu ze dne 28. 2. 2019 tímto novým ujednáním nahradí. V kontextu existující smlouvy však nebude docházet k žádnému vypořádání původní smlouvy apod., strany toto považují jako plynoucí ujednání o stejné věci.

Článek II.

Předmět smlouvy

1. Pronajímatel je výlučným vlastníkem nemovitého věci, a to pozemku par.č. st. 5942 - zastavěné plochy a nádvoří, jehož součástí je stavba - objekt občanské vybavenosti, budova s číslem popisným 3882, zapsaný na listu vlastnictví č.15185 u k.ú. Kroměříž a obce Kroměříž, vedený u Katastrálního úřadu pro Zlínský kraj, Katastrálním pracovištěm Kroměříž. Součástí zmíněné budovy jsou prostory určené k podnikání.
2. Předmětem nájmu dle této smlouvy jsou prostory 2. nadzemního podlaží uvedené budovy (dále jen „pronajaté prostory“ nebo „prostory“), jež jsou blíže specifikovány v příloze č. 1 a 2 této smlouvy.
3. Prostory jsou nájemci dávány do nájmu za účelem provozování Komplexního onkologického centra Krajské nemocnice T. Bati, a.s. - Odborná ambulance Kroměříž.
4. Nájemce prohlašuje, že má všechna oprávnění dle platné právní úpravy nutná k provozování komplexního onkologického centra v pronajatých prostorách.
5. Nájemce prohlašuje, že s pronájemnými prostory je řádně a dostatečně seznámen, jakož i s jejich stavem, a tyto přejímá bez jakýchkoli výhrad a zavazuje se za užívání prostor platit řádně a včas nájemné sjednané dále v této smlouvě.
6. S ohledem na skutečnost, že nájemci je dána do nájmu pouze část budovy s č.p. 3882, zavazuje se nájemce umožnit dalším oprávněným osobám užívající zbývající části budovy nerušený výkon jejich práv, včetně zajištění přístupu do těchto prostor apod.

Článek III.

Nájemné za užívání pronajatých prostor

1. Měsíční nájemné za pronajaté prostory o výměře 327,4 m² činí 6.200,- Kč. K nájemnému bude účtováno DPH ve výši dle aktuální sazby dle platných právních předpisů. Nájemné zohledňujte technické zhodnocení budovy 2.NP – Komplexního onkologického centra.
2. Smluvní strany se dohodly, že Pronajímatel je oprávněn upravit výši nájemného dle odst. 1 tohoto článku bez dohody smluvních stran v závislosti na výši inflace za uplynulý kalendářní rok za následujících podmínek:
 - nájemné se zvýší maximálně o úředně stanovenou míru inflace; inflací se pro účely této smlouvy rozumí meziroční inflace měřená vzrůstem úhrnného indexu spotřebitelských cen zboží a služeb, kterou udává každým kalendářním rokem Český statistický úřad za rok předcházející v procentech;
 - pronajímatel je oprávněn zvýšit nájemné z důvodu inflace vždy nejdříve s účinností od 1. 4. každého kalendářního roku;
 - pronajímatel je povinen zvýšení nájemného z důvodu inflace, doplněné o odkaz na uvedenou statistiku, nájemci písemně oznámit nejpozději jeden měsíc

před zvýšením úplaty. Jednotlivá včasná a řádná oznámení o zvýšení úplaty budou tvořit nedílnou součást této Smlouvy.

Článek IV.

Poskytované služby a jejich cena

1. Po dobu trvání nájmu bude pronajímatel poskytovat nájemci následující služby spojené s užíváním pronajatých prostor:
 - a) dodávky pitné vody vč. srážkových vod,
 - b) dodávka el. energie,
 - c) dodávky tepla a teplé užitkové vody,
 - d) běžný úklid prostor.
2. Cena poskytovaných služeb v odstavci 1 byla stanovena dohodou pronajímatele a nájemce jako paušální cena za 1 m² pronajatých prostor za jeden měsíc ve výši:
 - dodávka pitné vody vč. srážkových vod + 10 % 9,- Kč + DPH,
 - dodávka elektrické energie 21,- Kč + DPH,
 - dodávka tepla a teplé užitkové vody 23,- Kč + DPH,
 - běžný úklid prostor 47,- Kč + DPH.

Celková částka za služby uvedené v tomto odstavci tak činí 32.740,- Kč (327,4 m² x 100,- Kč) měsíčně bez DPH, která bude navýšena o DPH ve výši dle aktuální sazby dle platných právních předpisů

3. Po dobu trvání nájmu bude pronajímatel dále nájemci také poskytovat:
 - a) odvoz a likvidaci odpadu, vyjma odpadu nebezpečného,
 - b) telefonní služby skrze v prostorách umístěnou pevnou linku.
 - c) zajišťování požární ochrany v pronajatých prostorách,
 - d) dodávku hygienických prostředků,

Tyto služby budou nájemci fakturovány samostatně dle skutečných nákladů vzniklých pronajímateli s jeho poskytováním.

Článek V.

Úhrada nájemného a úhrada služeb

1. Pronajímatel je oprávněn jednostranně upravit dohodnutou výši úhrady za poskytované služby podle předchozího článku, jestliže se po uzavření smlouvy zvýší:
 - a) náklady na vytápění pronajatých prostor,
 - b) cena za dodávky el. energie,
 - c) náklady na vodné a stočné oproti ceně v době uzavření smlouvy.

Jednostranná úprava úhrady za poskytované služby bude provedena tak, že do sazby za úhradu služeb podle článku IV. odst. 2 bude přiměřeně promítnuta skutečná změna (zvýšení) ceny příslušné služby.

2. Měsíční nájemné ve výši 6.200,- Kč bez DPH a úhradu za poskytnuté služby uvedené v článku IV. odst. 2 této smlouvy ve výši 32.740,- Kč bez DPH je nájemce povinen platit měsíčně, a to převodem na účet pronajímatele. Služby podle článku IV. odst. 3 jsou fakturovány samostatně dle vyúčtování jejich dodavateli pronajímateli.
3. Za zaplacení měsíčního nájemného a úhrady za poskytované služby podle předchozích odstavců se považuje připsání příslušné částky na účet pronajímatele. V případě prodlení se zaplacením platby je nájemce povinen platit pronajímateli úrok z prodlení ve výši dle příslušné právní úpravy.
4. Nájemné bude hrazeno na základě faktury vystavené pronajímatelem a splatné do 30 dnů od doručení nájemci. Faktury zasílá pronajímatel elektronicky na e-mail nájemce: [REDACTED].

Článek VI.

Práva a povinnosti smluvních stran

1. Pronajímatel je povinen:
 - předat pronajaté prostory ve stavu způsobilém k obvyklému užívání,
 - poskytovat dohodnuté služby spojené s užíváním pronajatých prostor,
 - provádět opravy pronajatých prostor, jejichž potřebu mu nájemce oznámil,
 - provádět kontroly provozuschopnosti všech požárně bezpečnostních zařízení a věcných prostředků na pracovišti nájemce.
2. Pronajímatel je oprávněn:
 - vstoupit do pronajatých prostor v obvyklé pracovní době a v pracovních dnech spolu s osobou oprávněnou za nájemce (dostupné v pronajatých prostorách),
 - jednat s nájemcem v pracovních dnech v běžných provozních hodinách nájemce, a to za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy, jakož i provádění nutných oprav či provádění kontroly stavu pronajatých prostor,
 - ve výjimečných případech vstoupit do pronajatých prostor i mimo výše stanovenou pracovní dobu bez doprovodu pronajímatele nebo jím pověřené osoby, jestliže to vyžaduje náhle vzniklý stav či jiná podobná skutečnost.
3. Nájemce je povinen:
 - a) užívat pronajaté prostory pouze k účelu dohodnutému v této smlouvě (k jinému účelu je prostory oprávněn užívat pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele) a v souladu se zásadami vyplývajícími z vnitřních provozních, protipožárních, bezpečnostních a hygienických předpisů pronajímatel, s nimiž byl seznámen;
 - b) respektovat při užívání pronajatých prostor činnosti spojené s poskytováním zdravotních služeb pronajímatelem;
 - c) zajistit na své náklady běžný úklid pronajatých prostor;
 - d) označit pronajaté prostory svým logem a identifikačními údaji;
 - e) zajistit na své náklady běžnou údržbu pronajatých prostor;

- f) zajistit plnění úkolů na úseku požární ochrany v pronajatých prostorách v souladu s příslušnou právní úpravou v rozsahu, kterou nezajišťuje pronajímatel;
 - g) zdržet se všeho, čím by mohlo dojít v pronajatých prostorách ke vzniku škody a zajistit totéž u svých zaměstnanců a ostatních osob, kterým do pronajatých prostor umožní přístup;
 - h) neprodleně oznámit pronajímateli havarijní stav a vznik závad v pronajatých prostorách;
 - i) udržovat pronajaté prostory ve výborném stavu a vzhledu, udržovat vnější vzhled uklizený a odpovídající příslušné úrovni prostředí;
 - j) dodržovat obecně závazné právní předpisy, zejména bezpečnostní, protipožární, provozní a hygienické, předpisy pro řádný chod technologických, technických a provozních zařízení v předmětu nájmu, kodex požárních a elektrotechnických norem a v rámci toho kontrolovat jejich dodržování svými zaměstnanci. Nájemce prohlašuje, že byl pronajímatelem seznámen s veškerými technickými parametry předmětu nájmu, jakož i dalšími informacemi a skutečnostmi nezbytnými pro dodržení povinnosti dle tohoto odstavce smlouvy;
 - k) po skončení nájmu uvést pronajaté prostory do původního stavu a tyto předat pronajímateli řádně uklizené a čisté.
4. Nájemce převzal dokumentaci požární ochrany, která tvoří:
- a) dokumentace o začlenění do kategorie činnosti se zvýšeným požárním nebezpečím nebo s vysokým požárním nebezpečím,
 - b) dokumenty o stanovení organizace zabezpečení požární ochrany,
 - c) požární řád,
 - d) požární poplachové směrnice,
 - e) požární evakuační plán,
 - f) dokumentace upravující zdolávání požárů,
 - g) řád ohlašovy požárů,
 - h) dokumenty dokladující kontroly provozuschopnosti PBZ/EPS, požární hydranty apod.,
 - i) dokumenty dokladující revize elektrických zařízení, které jsou součástí pronajímaného objektu.
5. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele přenechat pronajaté prostory do užívání jiné osobě.
6. Obě smluvní strany jsou povinny udržovat v tajnosti všechny skutečnosti, které tvoří předmět obchodního tajemství druhé smluvní strany.
7. Nájemce není oprávněn provádět v předmětu nájmu na své náklady jakékoliv stavební či jiné úpravy, včetně instalací vybavení a zařízení pevně spojených s budovou bez předchozího souhlasu pronajímatele.

8. Smluvní strany se dohodly, že zejména s ohledem na povahu podnikatelské činnosti nájemce, resp. povahu předmětu nájmu, nemá nájemce právo na náhradu za převzetí zákaznické základny ve smyslu § 2315 občanského zákoníku.
9. Jakékoliv vybavení, technická zařízení a přístroje používané nebo nainstalované nájemcem v předmětu nájmu a činnosti prováděné v předmětu nájmu musí být v souladu s právním řádem České republiky a českými normami (a to i pouze doporučenými) s tím, že podléhají-li písemnému schválení příslušných státních orgánů, je třeba, aby byly příslušnými státními orgány schváleny, přičemž v tomto případě je třeba rovněž předchozího písemného souhlasu pronajímatele. V předmětu nájmu nesmí být používáno žádné elektrické topné vybavení, pokud není schváleno pronajímatelem, s výjimkou případů poruchy nebo nedostatečného vytápění prostor pronajímatelem (o tom je však nájemce povinen pronajímatele vyrozumět a dát mu prostor k nápravě). Nájemce je povinen zajistit, aby manipulace a používání vybavení a přístrojů v předmětu nájmu byly prováděny dle pokynů pro takové vybavení a přístroje a pouze osobami k takové manipulaci oprávněnými a příslušně kvalifikovanými, a to v souladu s příslušnými normami, doporučenými pokyny a postupy. Za veškeré škody vzniklé v souvislosti s porušením povinností a pokynů uvedených v tomto odstavci odpovídá nájemce. Nájemce je zároveň povinen provádět řádně a včas zákonem předepsané revize a kontroly vybavení, technických zařízení a přístrojů používaných nebo nainstalovaných nájemcem v předmětu nájmu, ať jsou ve vlastnictví nájemce nebo třetích osob. Náklady s tím spojené nese nájemce.
10. Nájemce se zavazuje nepoužívat, neskladovat, nevyrábět, neprodukovat ani žádným jiným způsobem nenakládat v předmětu nájmu ani ve společných prostorách s žádnými toxickými nebo nebezpečnými odpady, substancemi, látkami, jakož i jakýmkoli látkami způsobilými škodit životnímu prostředí, životu a zdraví (dále jen „nebezpečné nebo škodlivé látky“). Nájemce je povinen neprodleně písemně informovat pronajímatele o každém jednotlivém případě nakládání s nebezpečnými nebo škodlivými látkami. V případě, že nájemce, jeho zástupci, zaměstnanci, návštěvy nebo jiné osoby, které se budou vyskytovat v předmětu nájmu a společných prostorách z důvodu na straně nájemce, budou nakládat s nebezpečnými nebo škodlivými látkami, je nájemce srozuměn s tím, že pronajímatel je dle svého uvážení oprávněn podniknout veškerá opatření nutná k úklidu a/nebo odstranění nebezpečných nebo škodlivých látek, a to na účet nájemce, pokud taková opatření nepodnikne nájemce bez odkladu sám. Pronajímatel neodpovídá za škody, které nájemci v souvislosti a výše uvedenými opatřeními vzniknou.
11. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele ani:
 - a) převést nájem v souvislosti s převodem podnikatelské činnosti, jíž prostor slouží ve smyslu § 2307 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku;
 - b) postoupit jakoukoli pohledávku z této smlouvy, resp. její část, na třetí osobu;
 - c) postoupit tuto smlouvu, resp. její část, na třetí osobu.

Článek VII.

Doba trvání a ukončení smlouvy

1. Smlouva se uzavírá na dobu neurčitou, a to od 1. 5. 2025.
2. Platnost smlouvy před uplynutím sjednané doby nájmu končí a nájem zaniká rovněž v některém z těchto případů:
 - a) dohodou obou smluvních stran učiněnou v písemné formě;
 - b) ztrátou oprávnění nájemce k provozování činnosti, která souvisí s nájmem prostor;
 - c) výpovědí podanou některou ze smluvních stran a doručenou druhé smluvní straně. Výpovědní lhůta činí šest měsíců a počíná běžet prvního dne měsíce následujícího po jejím doručení. Výpověď může každá ze stran podat i bez výslovného uvedení důvodu;
 - d) výpovědí podanou kteroukoliv smluvní stranou s jednoměsíční výpovědní dobou v případě, že druhá smluvní strana závažným způsobem porušuje své povinnosti stanovené touto smlouvou nebo právními předpisy ve vztahu k pronajatým prostorům a své závadné jednání nenapraví ani ve lhůtě 14 dní ode dne doručení písemné výzvy k zanechání závadného jednání a sjednání nápravy, zaslané druhou smluvní stranou. Za závažné porušení smluvních povinností se považuje také prodlení nájemce s úhradou nájemného a služeb spojených s nájmem anebo jejich částí po dobu delší 30 dní ode dne splatnosti.
3. Drobné opravy a náklady spojené s běžnou údržbou pronajatých prostor, jejichž potřeba vznikla do doby skončení nájmu, zajistí nájemce nejpozději k termínu předání prostor pronajímateli (tj. do skončení nájmu). Pokud tak nájemce neučiní, zajistí potřebné opravy a běžnou údržbu na náklad nájemce pronajímatel. S tímto nájemce vyslovuje souhlas.

Článek VIII.

Uveřejnění smlouvy

1. Smluvní strany berou na vědomí, že tato smlouva podléhá povinnosti uveřejnění v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., zákona o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv).
2. Smluvní strany jsou srozuměny se skutečností, že smlouva ve smyslu § 6 odst. 1 zákona o registru smluv nenabude účinnosti dříve než dnem uveřejnění v registru smluv, není-li touto smlouvou stavena účinnosti jiným dnem, následujícím až po dni uveřejnění smlouvy v registru smluv. Jakékoli plnění přijaté jednou ze smluvních stran před nabytím účinnosti smlouvy tak bude v souladu se zákonem č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku považováno za bezdůvodné obohacení.
3. Smluvní strany se dohodly, že smlouvu v registru smluv uveřejní pronajímatel, a to bez zbytečného odkladu po uzavření smlouvy. Za tímto účelem jsou smluvní strany povinny si poskytnout v elektronické podobě konečné znění této smlouvy určené

k podpisu. V případě, že smlouvu povinná strana podle věty první tohoto odstavce neuveřejní ani do 5 pracovních dnů od podpisu této smlouvy, je oprávněna uveřejnit smlouvu druhá smluvní strana.

4. Smluvní strany uvádí, že tato smlouva neobsahuje žádné údaje týkající se obchodního tajemství jedné či druhé smluvní strany, které by musely či měly být při uveřejnění této smlouvy vyloučeny (znečitelněny), a tedy s uveřejněním smlouvy v plném rozsahu souhlasí.

Článek IX.

Společná, závěrečná a přechodná ustanovení

1. Tuto smlouvu lze měnit a doplňovat pouze formou písemných, vzestupně číslovaných dodatků podepsaných oprávněnými zástupci obou smluvních stran.
2. Nevynutitelnost nebo neplatnost kteréhokoli ustanovení této smlouvy neovlivní vynutitelnost nebo platnost ostatních ustanovení této smlouvy. V případě, že by mělo kterékoliv ustanovení z jakéhokoli důvodu pozbýt platnosti (zejména z důvodu rozporu s platnými právními předpisy), provedou smluvní strany konzultace a dohodnou se na právně přijatelném způsobu provedení záměrů obsažených v takové části smlouvy, jež pozbyla platnosti.
3. Ostatní vztahy neupravené touto smlouvou se řídí příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku a souvisejících právních předpisů.
4. Tato smlouva je uzavřena v elektronické podobě, kdy se jedná o jedno vyhotovení s elektronickými podpisy obou smluvních stran v souladu se zákonem č. 297/2016 Sb., o službách vytvářejících důvěru pro elektronické transakce, ve znění pozdějších předpisů.
5. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami.
6. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu přečetly a že tato smlouva je výslovným, vážným, skutečným, svobodným a omylu prostým projevem vůle obou smluvních stran, na důkaz čehož ji obě smluvní strany dnešního dne vlastnoručně podepisují.
7. Nabytím účinnosti této smlouvy (s předpokladem ke dni 1. 5. 2025) se ruší a nahrazuje smlouva uzavřená mezi smluvními stranami dne 28. 2. 2019.

Přílohy: 1) Půdorys pronajatých prostor
2) Soupis pronajímaných prostor

V Kroměříži 23. 4.2025

Ve Zlíně 29. 4.2025

.....
Kroměřížská nemocnice a.s.
MUDr. Lenka Mergenthalová, MBA
předseda představenstva

.....
Krajská nemocnice T. Bati, a. s.
Ing. Jan Hrdý
předseda představenstva

.....
Krajská nemocnice T. Bati, a. s.
Ing. Martin Déva
člen představenstva

Budova L - ONKOLOGIE

Č.m.	Název místnosti	m2
201	čekárna onkologie	49,5
202	čekárna přípravná	15,9
203	předsíň WC	2,5
204	WC ženy	2,5
205	úklidová místnost	1,2
206	předsíň	4,6
207	WC muži	6,0
212	WC, sprcha personálu	4,9
215	kartotéka	7,0
264	ambulance onkologie	16,7
265	příprava, evidence	16,5
266	svlékací box	1,5
267	svlékací box	1,3
268	ambulance onkologie	19,9
269	pokoj sester	7,8
270	WC	2,3
271	sprcha	0,8
272	sprcha	0,8
273	sprcha	1,9
274	WC	2,0
275	WC	2,0
276	pokoj sester	35,6
277	sklad	12,3
278	sklad	3,0
279	příprava aplikací, digestoř	11,6
280	chodba	22,9
281	pokoj sester	32,7
282	čistící místnost	2,9
283	WC	3,0
284	ošetřovna	17,1
285	svlékací box	2,0
286	sprcha	1,6
287	pokoj sester	15,2
Plocha onkologie celkem		327,4