

SMLOUVA O NÁJMU

Níže uvedeného dne, měsíce a roku, smluvní strany:

- (1) **Česká republika** – příslušnost hospodaření **Fakultní nemocnice Ostrava**, IČO: 008 43 989, se sídlem 17. listopadu 1790/5, Poruba, 70800 Ostrava (dále jen "**Pronajímatel**");
- (2) **BioMed Inkubator 4MEDi s.r.o.**, IČO: 097 59 824, se sídlem Dr. Slabihoudka 6232/11, Poruba, 708 00 Ostrava, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Ostravě pod sp. zn. C 84204 (dále jen "**Nájemce**");

(Pronajímatel a Nájemce společně jako "**Smluvní strany**" a samostatně také jako "**Smluvní strana**");

uzavřely dle § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku (dále jen "**Občanský zákoník**") tuto smlouvu o nájmu (dále jen "**Smlouva**").

1. ÚVODNÍ USTANOVENÍ

- 1.1 Fakultní nemocnice Ostrava je státní příspěvková organizace podle § 54 odst. 2 zákona č. 219/2000 Sb., zákon o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích (dále jen "**Zákon o majetku státu**"), zřízená dne 25. 11. 1990 na dobu neurčitou zřizovací listinou vydanou Ministerstvem zdravotnictví České republiky pod č. j. OP-054-25.11.90 ve znění pozdějších změn.
- 1.2 Česká republika je výlučným vlastníkem nemovitostí zapsaných na listu vlastnictví č. 1610 pro katastrální území Poruba, obec Ostrava, vedeném u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Ostrava (dále jen "**Katastrální úřad**"), které tvoří ucelený nemocniční areál Fakultní nemocnice Ostrava a se kterými je tato příslušná hospodařit. Mimo jiné se jedná o pozemky parc. č. 1739/462, ostatní plocha, 1739/463, ostatní plocha, 1739/464, ostatní plocha, 1739/465, ostatní plocha, a 1739/417, zastavěná plocha a nádvoří, přičemž dne 24.2.2025 bylo rozhodnuto o dočasné nepotřebnosti těchto pozemků ve smyslu § 27 odst. 1 Zákona o majetku státu, a to do 31.3.2027.
- 1.3 Nájemce je výlučným vlastníkem stavby s č. p. 6232, Poruba, stavba pro administrativu, postavené na pozemku parc. č. 1739/417, zapsané na listu vlastnictví č. 6331 pro katastrální území Poruba, obec Ostrava, vedeném u Katastrálního úřadu (dále jen "**Budova**").
- 1.4 Pronajímatel má touto Smlouvou zájem pronajmout Nájemci Předmět nájmu (jak je specifikován níže) Nájemci, a Nájemce má zájem Předmět nájmu užívat za účelem provozování a užívání Budovy.

2. PŘEDMĚT NÁJMU

- 2.1 Předmětem nájmu jsou následující nemovitosti zapsané na listu vlastnictví č. 1610 pro katastrální území Poruba, obec Ostrava, vedeném u Katastrálního úřadu:
 - (a) pozemek parc. č. **1739/462** (celková výměra pozemku 1.280 m²);
 - (b) pozemek parc. č. **1739/463** (celková výměra pozemku 575 m²);
 - (c) pozemek parc. č. **1739/464** (celková výměra pozemku 86 m²);
 - (d) pozemek parc. č. **1739/465** (celková výměra pozemku 227 m²);
 - (e) pozemek parc. č. **1739/417** (celková výměra pozemku 1.688 m²);
 (dále jen "**Předmět nájmu**").
- 2.2 Pronajímatel se zavazuje přenechat Nájemci Předmět nájmu k dočasnému užívání a Nájemce se zavazuje platit Pronajímateli Nájemné a Podíl na nákladech (jak jsou definovány níže).

- 2.3 S ohledem na skutečnost, že Předmět nájmu je umístěn uvnitř nemocničního areálu Fakultní nemocnice Ostrava, je součástí práva nájmu také právo příchodu a příjezdu k Budově.
- 2.4 Součástí nájmu není dodávka elektrické energie, kterou si Nájemce zajišťuje vlastním napojením na VN distribuční soustavu 22 kV na základě příslušné smlouvy o dodávce elektrické energie uzavřené s příslušným dodavatelem.

3. DOBA NÁJMU

- 3.1 Nájem se sjednává na dobu určitou 2 let ode dne nabytí účinnosti této Smlouvy.
- 3.2 Smluvní strany výslovně vylučují aplikaci ustanovení § 2230 Občanského zákoníku.

4. NÁJEMNÉ A PODÍL NA NÁKLADECH

- 4.1 **Nájemné.** Nájemce se zavazuje platit Pronajímateli nájemné ve výši 732 640,- Kč (dále jen "Nájemné"), která je v daném místě a čase obvyklá v souladu s § 27 odst. 3 věta první Zákona o majetku státu, dle znaleckého posudku č. 019272/2025.
- 4.2 **Podíl na nákladech.** Vzhledem k tomu, že se Předmět nájmu nachází uvnitř nemocničního areálu Fakultní nemocnice Ostrava a přístup k němu je pouze přes tento areál, zavazuje se Nájemce dále finančně podílet na nákladech Pronajímatele spojených s údržbou cest a chodníků, zeleně, odklizení sněhu v areálu atd. ve vztahu k plochám areálu, které nejsou Předmětem nájmu, a to částkou ve výši 38 700,- Kč + DPH ročně (dále jen "Podíl na nákladech"); pro vyloučení pochybností se uvádí, že Předmět nájmu Nájemce udržuje samostatně a na vlastní náklady.
- 4.3 Nájemce se zavazuje platit Pronajímateli Nájemné a Podíl na nákladech čtvrtletně dle následující tabulky:

	Částka za kvartál	DPH	Celkem
Nájemné	183 160,- Kč	Osvobozeno	183 160,- Kč
Podíl na nákladech	9 675,- Kč	2 031,75 Kč	11 706,75 Kč
CELKEM	192 835,- Kč	2 031,75 Kč	194 866,75 Kč

- 4.4 Úhradu Nájemného a Podílu na nákladech bude Nájemce provádět na základě daňového dokladu (faktury) vystavené Pronajímatelem nejpozději do 15 dnů ode dne uskutečnění zdanitelného plnění. Faktura musí mít náležitosti daňového dokladu v souladu se zákonem č. 235/2004 Sb., zákon o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů a obecně závaznými právními předpisy. Faktury se Pronajímatel zavazuje zasílat Nájemci elektronicky na emailovou adresu Nájemce: faktury@primecell.eu. Nebude-li Pronajímatelem předložená faktura obsahovat náležitosti v souladu s předchozí větou, bude Pronajímateli Nájemcem vrácena odesláním do 10 kalendářních dnů po jejím obdržení jako doklad nesplňující předepsané náležitosti k doplnění či opravě. V tomto případě nemá Pronajímatel nárok na zaplacení úroku z prodlení ani jakoukoli jinou sankci. Doba splatnosti faktury počíná běžet znovu ode dne doručení opravené nebo doplněné faktury Nájemci. Splatnost faktury činí 30 dnů ode dne jejího doručení Pronajímatelem Nájemci. V případě uhrazení faktury po době splatnosti je Pronajímatel oprávněn účtovat zákonný úrok z prodlení.
- 4.5 Úhradu Nájemného a Podílu na nákladech bude Nájemce provádět bezhotovostním převodem na účet Pronajímatele č. 66332761/0710 vedeného u ČNB. Smluvní strany se dohodly, že Nájemné a Podíl na nákladech jsou zaplacený okamžikem připsání příslušné částky na účet Pronajímatele.

5. INDEXACE

- 5.1 Pronajímatel si vyhrazuje právo upravit vždy k 1. březnu příslušného kalendářního roku, počínaje 1. březnem 2026, výši Nájemného a Podílu na nákladech v závislosti na koeficientu vyjadřujícím míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného měsíčního indexu spotřebitelských cen za uplynulý kalendářní rok, vyhlášenou Českým statistickým úřadem. Nájemce zaplatí Pronajímateli takové upravené Nájemné a Podíl na nákladech s účinností od 1. ledna příslušného kalendářního roku, na který se taková úprava Nájemného a Podílu na nákladech vztahuje, přičemž rozdíl mezi Nájemným a Podílem na nákladech již uhrazeným v příslušném kalendářním roce a Nájemným a Podílem na nákladech navýšeným v souladu s touto inflační doložkou pro příslušný kalendářní rok, se Nájemce zavazuje uhradit Pronajímateli na základě faktury vystavené Pronajímatelem.
- 5.2 Pronajímatel si dále vyhrazuje právo upravit Nájemné v závislosti na růstu ceny nájmu pozemků v daném místě a čase obvyklé na základě znaleckého posudku.
- 5.3 Změna výše Nájemného a Podílu na nákladech bude Nájemci oznámena cenovou doložkou.

6. PRÁVA A POVINNOSTI SMLUVNÍCH STRAN

- 6.1 Pronajímatel se zavazuje předat Nájemci Předmět nájmu dle této Smlouvy ve stavu způsobilém k využití pro účel stanovený v této Smlouvě.
- 6.2 Pronajímatel je povinen zajistit Nájemci nerušený a plný výkon práv Nájemce z této Smlouvy a je povinen se zdržet jakéhokoliv jednání nebo opominutí, které by výkon práv Nájemce z této Smlouvy narušilo nebo omezovalo.
- 6.3 Pronajímatel není oprávněn Předmět nájmu po dobu trvání nájmu užívat.
- 6.4 Pronajímatel nebo jiná jím pověřená osoba jsou oprávněni vstoupit v běžných provozních hodinách Nájemce do Předmětu nájmu spolu se zástupcem Nájemce, a to pouze za účelem kontroly dodržování podmínek této Smlouvy nebo provádění údržby, nutných oprav či provádění kontroly elektrického, plynového, vodovodního a dalšího vedení, jestliže je toho zapotřebí. Ve sporném případě se má za to, že provozní hodinou Nájemce je doba v pracovní dny od 9 hod. do 14 hod., jakož i kterákoli jiná doba, po kterou je Nájemce v Předmětu nájmu dle této Smlouvy přítomen. Současně je Pronajímatel oprávněn vstoupit do Předmětu nájmu ve výjimečných případech i mimo výše stanovenou dobu bez doprovodu Nájemce nebo jím pověřené osoby, jestliže to vyžaduje náhle vzniklý havarijní stav či jiná podobná skutečnost. O takovém vstupu do Předmětu nájmu musí Pronajímatel Nájemce neprodleně uvědomit, jestliže nebylo možno Nájemce informovat předem.
- 6.5 Nájemce je oprávněn užívat Předmět nájmu v rozsahu a k účelu dle této Smlouvy, a to po celou dobu trvání nájemního vztahu, tj. po celou dobu platnosti a účinnosti této Smlouvy. Nájemce je oprávněn a povinen užívat Předmět nájmu v souladu s účelem vyjádřeným výše v této Smlouvě tak, aby na něm nevznikaly škody, a aby Předmět nájmu nebyl opotřebován nad míru obvyklou pro činnost, která je předmětem účelu nájmu.
- 6.6 Nájemce je oprávněn provádět v Předmětu nájmu jakékoliv stavební či jiné úpravy trvalého charakteru jen s předchozím písemným souhlasem Pronajímatele.
- 6.7 Nájemce není oprávněn pronajímat Předmět nájmu třetí osobě bez souhlasu Pronajímatele.
- 6.8 Nájemce je povinen hradit Nájemné a Podíl na nákladech dle výše uvedených ustanovení této Smlouvy.
- 6.9 Nájemce je povinen oznámit Pronajímateli zásadní změny, které nastaly v a na Předmětu nájmu, a to jak zapříčiněním Nájemce, tak i bez jeho vlivu a vůle.

- 6.10 Nájemce odpovídá za zničení, odcizení a za jakékoli znehodnocení věcí, nalézajících se na Předmětu nájmu, pokud je Nájemce zavinil. Tím není dotčena jiná zákonná odpovědnost Nájemce.
- 6.11 Nájemce se rovněž zavazuje užívat Předmět nájmu jako řádný hospodář, a v Předmětu nájmu zajistí na své náklady běžnou údržbu a úklid. Nájemce se zavazuje provádět svým jménem a na vlastní náklady zimní údržbu, odklizení sněhu na Předmětu nájmu, úklid včetně úklidu odpadků, kosení trávy, a další obdobné činnosti.
- 6.12 Nájemce je povinen dodržovat veškeré předpisy týkající se požární ochrany.
- 6.13 Pronajímatel neodpovídá za jakékoliv škody vzniklé na majetku Nájemce, zejména na vnesených věcech, a není povinen uzavírat v tomto smyslu žádné pojistné smlouvy. Nájemce odpovídá za veškeré škody, které vzniknou užíváním Předmětu nájmu či v souvislosti s ním Pronajímateli či třetím osobám, pokud je Nájemce zavinil.

7. UKONČENÍ SMLOUVY

- 7.1 Pronajímatel je oprávněn tuto Smlouvu vypovědět ve výpovědní době tří měsíců, která počíná běžet prvního dne měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena Nájemci, a to v případě, že je Předmět nájmu užíván v rozporu s touto Smlouvou, nebo pokud Nájemce neplní řádně a včas své povinnosti.
- 7.2 Pronajímatel je oprávněn tuto Smlouvu okamžitě vypovědět bez výpovědní doby, pokud přestanou být plněny podmínky podle § 27 odst. 1 zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, nebo z důvodu dle § 2228 Občanského zákoníku.

8. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

- 8.1 Tato Smlouva nabývá platnosti podpisem oběma Smluvními stranami a účinností dnem uveřejnění této Smlouvy v registru smluv ve smyslu § 6 zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv. Pronajímatel se zavazuje zajistit uveřejnění této Smlouvy v registru smluv bez zbytečného odkladu.
- 8.2 Tato Smlouva je závazná pro právní nástupce a postupníky Smluvních stran. Smluvní strany nejsou oprávněny tuto Smlouvu ani žádná práva a povinnosti z ní vyplývající postoupit na třetí osobu bez předchozího písemného souhlasu druhé smluvní strany.
- 8.3 Smluvní strana nesmí jednostranně započíst pohledávku ze závazku z této Smlouvy vůči pohledávce druhé Smluvní strany. Rovněž nesmí jednostranně započíst svoji pohledávku vůči pohledávce druhé Smluvní strany vzniklé ze závazku z této Smlouvy.
- 8.4 Jakékoliv pohledávky kterékoliv Smluvní strany vyplývající z této Smlouvy lze postoupit pouze s předchozím písemným souhlasem druhé Smluvní strany. Totéž platí o zastavení jakýchkoliv pohledávek vyplývajících z této Smlouvy.
- 8.5 V případě, že se jakékoli ustanovení této Smlouvy v jakémkoli rozsahu stane neplatným, zdánlivým nebo nevymahatelným, nedotkne se tato skutečnost zbývajících ustanovení a všechna ostatní ustanovení této Smlouvy zůstanou platná a vymahatelná v rozsahu, který je v souladu se zákonem, a obě Smluvní strany se neprodleně dohodnou na náhradním ustanovení, které bude mít v rozsahu povoleném právními předpisy co nejbližší účinek.
- 8.6 Jakékoliv změny či dodatky této Smlouvy lze učinit pouze v písemné formě. V opačném případě se ke změně či dodatku nepřihlíží a Smluvní strany jimi nejsou vázány. To platí i pro přijetí jakékoliv změny či dodatku ve vztahu k tomuto ustanovení. Smluvní strany dále vylučují možnost jiné formy než písemné k přijetí nebo změně obsahu jejich právního jednání a prohlašují, že nebudou vázány právními jednáními učiněnými jinou formou než písemnou. Pro účely této Smlouvy se pro její změny, úpravu práv a povinností, jejich rozšíření či zúžení, za písemnou formu nepovažuje e-mail ani jiná obdobná forma elektronické komunikace.

- 8.7 Tato Smlouva je vyhotovena ve dvou (2) stejnopisech, z nichž jeden stejnopis obdrží Pronajímatel a jeden stejnopis obdrží Nájemce.
- 8.8 Veškeré spory z této Smlouvy nebo v souvislosti s ní budou řešeny přednostně v dobré víře dohodou Smluvních stran. Nedohodnou-li se Smluvní strany na smírném řešení sporu, bude spor předložen k rozhodnutí soudům České republiky dle předpisů o jejich věcné, resp. místní příslušnosti.
- 8.9 Tato Smlouva a veškeré dodatky k ní se řídí právními předpisy České republiky a budou vykládány v souladu s nimi.

V Oravě dne 28.1.2025

Za Pronajímatele

Česká republika
[redacted]
VA
uba
340

Jméno: MUDr. Jiří Havrání, MHA
Funkce: Ředitel

Za Nájemce

BioMed Inkubator 4MEDÍ s.r.o.
[redacted]

Jméno: Ing. Josef Heller, MBA
Funkce: jednatel