\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Nájemní smlouva

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

mezi

**Sdružené zdravotnické zařízení Krnov, příspěvková organizace**

a

**Město Bruntál**

Nájemní smlouva

1. uzavřená v souladu s § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku
2. (dále jen "**Smlouva**")

mezi

1. **Město Bruntál**, IČO: 002 95 892, Nádražní 20, 792 01, Bruntál,zastoupeno starostou Bc. Martinem Henčem (dále jen "**Pronajímatel**")
2. a
3. **Sdružené zdravotnické zařízení Krnov, příspěvková organizace**, IČO: 008 44 641, se sídlem I. P. Pavlova 552/9, Pod Bezručovým vrchem, 794 01 Krnov, zapsána v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě, pod sp. zn. Pr 876, zastoupena ředitelem MUDr. Ladislavem Václavcem, MBA (dále "**Nájemce**")
	1. (společně též "**Smluvní strany**").
4. **PREAMBULE**
5. Pronajímatel má zájem pronajmout níže specifikovaný Předmět nájmu za účelemprovozování zdravotnického zařízení v Bruntále a s tím souvisejícího poskytování zdravotní péče od data 1. 12. 2025 Nájemcem.
6. Smluvní strany shodně konstatují, že mají zájem zajistit plynulý a kontinuální provoz areálu nemocnice v Bruntále a tím i poskytování zdravotní péče občanům v regionu v deklarovaném rozsahu dle této Smlouvy.
7. V současné době je areál nemocnice v Bruntále provozován a zdravotní služby jsou poskytovány společností Nemocnice AGEL Podhorská a.s., IČO: 476 68 989, se sídlem Hornoměstská 549/16, 795 01, zapsána v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě, pod sp. zn. B 3014 (dále jen "**AGEL Podhorská**"). Za účelem zajištění plynulého přechodu provozu nemocnice v Bruntále na Nájemce a zajištění deklarovaného rozsahu poskytované zdravotní péče a její kontinuity, bude Nájemce jednat s AGEL Podhorská za účelem odkupu relevantních aktiv, zejména nezbytného movitého vybavení nemocnice a převzetí odpovídajících personálních zdrojů (zaměstnanců) potřebných k provozu nemocnice v Bruntále (dále jen "**Transakce**"). Pronajímatel tuto skutečnost bere na vědomí a přihlíží k ní při uzavírání této Smlouvy.
8. PŘEDMĚT A ÚČEL NÁJMU
	1. Pronajímatel je výlučným vlastníkem nemovitostí: **(i)** objektu občanské vybavenosti – budova č. p. 1589, jež je součástí pozemku parc. č. 4186/1 (dále jen "**Budova**"), a **(ii)** budovy nezapisované do katastru nemovitostí, stavba kyslíkové stanice, jež je součástí pozemku parc. č. 2636/3, to, vše jak zapsáno na LV č. 1870 vedeném Katastrálním úřadem pro Moravskoslezský kraj, katastrální pracoviště Bruntál pro k. ú. Bruntál – město (dále jen "**LV**" a " **Předmět nájmu**").
	2. Pronajímatel se zavazuje přenechat Nájemci k dočasnému užívání Předmět nájmu, tak jak je blíže vyznačen na půdorysném plánu tvořícím přílohu č. 1, a to se všemi součástmi a příslušenstvím.
	3. Nájemce Předmět nájmu do dočasného užívání přijímá a zavazuje se za to platit Pronajímateli Nájemné (jak je definováno níže).
	4. Pronajímatel prohlašuje, že je s Předmětem nájmu oprávněn nakládat a že faktický a právní stav Předmětu nájmu nedoznal změn od data vyhotovení výpisu LV ze dne 09.07.2025, jehož kopie tvoří přílohu č. 2 této Smlouvy.
	5. Pronajímatel přenechává Nájemci do nájmu za úplatu Předmět nájmu za účelemprovozování zdravotnického zařízení (nemocnice v Bruntále), a to v souladu s **oprávněním Nájemce k poskytovaní zdravotních služeb s místem poskytování zdravotních služeb v Budově, vydávaným Krajským úřadem pro Moravskoslezský kraj** (dále jen **"Oprávnění"**).
	6. Nájemce se zavazuje vynaložit veškeré možné úsilí, které lze po Nájemci spravedlivě vyžadovat, s přihlédnutím k relevantním podmínkám poskytování zdravotní péče v České republice a faktickým prostorovým možnostem Budovy a jeho vybavení a poskytovat zdravotní péči v rozsahu, který je stanoven následovně:
		* 1. **Forma zdravotní péče: ambulantní péče**

vnitřní lékařství, endokrinologie a diabetologie (pouze diabetologie), kardiologie, revmatologie, gastroenterologie, chirurgie, gynekologie a porodnictví, rehabilitační a fyzikální medicína, fyzioterapeut, anesteziologie a intenzívní medicína, radiologie a zobrazovací metody (pracoviště skiagrafické, skiaskopické, ultrazvukové a pracoviště výpočetní tomografie), oftalmologie, urologie, hematologie a transfuzní lékařství, neurologie, všeobecné praktické lékařství, ortopedie a traumatologie pohybového ústrojí,

* + - 1. **Forma zdravotní péče: jednodenní péče**

chirurgie, gynekologie a porodnictví, ortopedie a traumatologie pohybového ústrojí

* + - 1. **Forma zdravotní péče: akutní lůžková péče intenzivní**

vnitřní lékařství

* + - 1. **Forma zdravotní péče: akutní lůžková péče standardní**

vnitřní lékařství

* + - 1. **Forma zdravotní péče: laboratorní péče**

klinická biochemie, hematologie a transfúzní lékařství

* + - 1. **Forma zdravotní péče**

zdravotnická dopravní služba.

(dále jen **"Zdravotní péče"**)

* 1. Smluvní strany prohlašují, že jsou si vědomy toho, že rozsah poskytovaní Zdravotní péče je závislýtaké na **(i)** faktickém rozsahu zdravotní péče poskytované spol. AGEL Podhorská ke dni předcházejícímu dni předání Předmětu nájmu dle čl. 2, nebo ke dni předcházejícímu dni přechodu provozu nemocnice v Bruntále na Nájemce dle Transakce, podle toho, co nastane dříve, **(ii)** předmětném oprávnění spol. AGEL Podhorská k poskytovaní zdravotních služeb s místem poskytování zdravotních služeb v Budově, které vydal Krajský úřad pro Moravskoslezský kraj, ke dni předcházejícímu dni předání Předmětu nájmu dle čl. 2, nebo ke dni předcházejícímu dni přechodu provozu nemocnice v Bruntále na Nájemce dle Transakce, podle toho, co nastane dříve, **(iii)** skutečnosti, zda Nájemce k tomuto účelu nabude v rámci Transakce potřebné prostředky a personál, a také **(iv)** skutečnostech zjištěných ohledně AGEL Podhorská a poskytování zdravotní péče ze strany AGEL Podhorská, které SZZ Krnov získá v souvislosti s touto Smlouvou a Transakcí. Nájemce si v této souvislosti vyhrazuje právo jednostranně upravit rozsah Zdravotní péče ke dni předání Předmětu nájmu v Předávacím protokolu.
	2. Smluvní strany berou na vědomí, že rozsah poskytování Zdravotní péče je vedle Oprávnění a skutečnostech uvedených v čl. 1.7 výše závislý také na smlouvách uzavřených s plátci zdravotní péče – zdravotními pojišťovnami, a tudíž se může rozsah Zdravotní péče měnit v závislosti na případných změnách těchto smluv (zejména v případě ukončení některé ze smluv). Nájemce si v této souvislosti vyhrazuje právo jednostranně upravit rozsah Zdravotní péče. Pro vyloučení případných pochybností je Nájemce povinen o této skutečnosti a z toho vyplývající změně bez zbytečného odkladu písemně informovat Pronajímatele.
	3. V případě, že Nájemce nebude schopen zajistit poskytování Zdravotní péče v plném rozsahu, je povinen o této skutečnosti bez zbytečného odkladu písemně informovat Pronajímatele a uvést důvody, které vedly k omezení či nezajištění Zdravotní péče. V takovém případě se Smluvní strany zavazují poskytnout si vzájemnou součinnost k řešení vzniklé situace. Pronajímatel není oprávněn z tohoto důvodu od této Smlouvy odstoupit.
1. PŘEDÁNÍ Předmětu nájmu
	1. Pronajímatel se zavazuje předat Nájemci Předmět nájmu dne 1. 12. 2025 oproti podpisu předávacího protokolu (dále jen "**Předávací protokol**"). Současně s Předmětem nájmu Pronajímatel předá Nájemci klíče, popř. jiné prostředky vstupu od Předmětu nájmu, a veškerou relevantní dokumentaci vážící se k Předmětu nájmu, zejména, nikoliv však výlučně, aktuální technickou a stavební dokumentaci, relevantní revizní zprávy prokazující způsobilost užívání Předmětu nájmu ke sjednanému účelu (zejména revize elektroinstalace, kotle, plynu, vody a případně další), doklady o provedení odborných zkoušek, prohlášení o shodě od autorizovaných osob apod. Tuto dokumentaci je povinen obstarat Pronajímatel na své náklady. Nájemce je oprávněn převzetí Předmětu nájmu odepřít, pokud:
		* 1. stávající nájemce nevyklidil a nepředal Pronajímateli Předmět nájmu po skončení nájmu; a
			2. Předmět nájmu není způsobilý sloužit sjednanému účelu.
	2. Předávací protokol bude obsahovat zejména, nikoliv však výlučně, následující informace:
		* 1. popis a fotodokumentaci zachycující stav Předmětu nájmu při jeho předání Nájemci;
			2. stav měřidel ke dni předání Předmětu nájmu;
			3. soupis vad a poškození Předmětu nájmu a harmonogram jejich odstranění;
			4. soupis předaných klíčů, popř. jiných prostředků vstupu od Předmětu nájmu;
			5. případnou úpravu rozsahu Zdravotní péče v souladu s čl. 1.7 a čl. 1.8 Smlouvy; a
			6. soupis veškerých předaných dokumentů, jehož úplnost bude garantovat Pronajímatel.
	3. Smluvní strany přede dnem předání Předmětu nájmu provedou společnou prohlídku Předmětu nájmu a Nájemce následně písemně sdělí Pronajímateli své požadavky na stavební úpravy Předmětu nájmu. Požadavky Nájemce na stavební úpravy dle předchozí věty, které se nepovažují za drobné úpravy a běžnou údržbu dle čl. 9 Smlouvy, se Pronajímatel zavazuje zajistit na své náklady do sjednaného data, a to po předchozí vzájemné dohodě Smluvních stran.
2. Doba NÁJMU
	1. Nájem se sjednává na dobu určitou ode dne předání Předmětu nájmu Nájemci na dobu 25 let.
	2. Pronajímatel je oprávněn vypovědět nájem pouze, pokud:
		* 1. je Nájemce po dobu delší než tři měsíce v prodlení s úhradou příslušné měsíční splátky Nájemného, a toto porušení nenapraví ani v dodatečné lhůtě 15 dnů od doručení písemné výzvy Pronajímatele ke zjednání nápravy;
			2. bylo rozhodnuto o odstranění Předmětu nájmu nebo o změnách Předmětu nájmu, jež brání užívání Předmětu nájmu v souladu s účelem dle této Smlouvy; nebo
			3. Nájemce užívá Předmět nájmu v rozporu se sjednaným účelem, a toto porušení nenapraví ani v přiměřené lhůtě, která nebude kratší 30 dnů od doručení písemné výzvy Pronajímatele ke zjednání nápravy.
	3. Nájemce je oprávněn vypovědět nájem pouze, pokud:
		* 1. se Předmět nájmu bez zavinění Nájemce stane zcela, či částečně nezpůsobilý dalšího užívání k účelu dle Smlouvy po dobu přesahující 1 měsíc a Pronajímatel nezjedná nápravu ani v dodatečné lhůtě 30 dnů od doručení písemné výzvy Nájemce;
			2. Nájemce pozbude oprávnění nebo způsobilost k provozování zdravotnického zařízení v Předmětu nájmu; nebo
			3. Pronajímatel hrubě porušuje své povinnosti vůči Nájemci.
	4. Výpovědní doba se sjednává v délce 3 měsíců a počne běžet vždy od 1. dne měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byla výpověď doručena druhé Smluvní straně.
	5. Výpovědí nájmu není jakkoli dotčena platnost a závaznost ustanovení o povinnosti k náhradě škody, smluvních pokutách, jakož i všechna ustanovení, která svojí podstatou a účelem mají zůstat v účinnosti i po skončení nájmu.
	6. Smluvní strany vylučují aplikaci ustanovení § 2000 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "**Občanský zákoník**") a Smluvní strany se výslovně vzdávají práva domáhat se u soudu zrušení závazku po uplynutí deseti let od vzniku závazku.
	7. V případě, že Pronajímatel nepředá Nájemci Předmět nájmu ani do 3 měsíců po sjednaném datu předání Předmětu nájmu dle čl. 2.1, je Nájemce oprávněn od této Smlouvy odstoupit od počátku a Pronajímatel je povinen mu nahradit veškeré účelně vynaložené náklady a vzniklou škodu.
	8. Jakákoliv Smluvní strana je oprávněna od této Smlouvy odstoupit, pokud proti Nájemci byl podán insolvenční návrh (s výjimkou insolvenčního návrhu, podaného třetí stranou, který je zjevně bezdůvodný), bylo vydáno rozhodnutí o úpadku Nájemce nebo rozhodnutí o způsobu řešení úpadku Nájemce podle zák. č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení, v platném znění (dále jen "**Insolvenční zákon**"). Smluvní strany se výslovně dohodly na tom, že dnem účinků prohlášení konkursu na majetek Nájemce ve smyslu ustanovení § 244 Insolvenčního zákona tato Smlouva zaniká s účinky "ex nunc".
	9. Změna v osobě vlastníka Předmětu nájmu nemá na trvání nájmu Předmětu nájmu vliv a není ani důvodem pro jeho výpověď žádnou ze Smluvních stran.
3. NÁJEMNÉ
	1. Nájemce se zavazuje platit Pronajímateli za užívání Předmětu nájmu nájemné v celkové výši 3.600.000,- Kč (slovy: tři miliony šest set tisíc korun českých) ročně (dále jen **"Nájemné"**). Smluvní strany souhlasně prohlašují, že výše sjednaného Nájemného vyjadřuje zejména veřejný zájem na poskytování zdravotních služeb občanům města Bruntál a nejbližšího okolí, prostřednictvím Nájemce, pro poskytování zdravotní péče veřejnosti.
	2. Nájemce je povinen platit Nájemné v pravidelných měsíčních splátkách ve výši jedné dvanáctiny Nájemného, a to vždy na základě faktury – daňového dokladu, vystavené Pronajímatelem. Faktura bude Pronajímatelem vystavena vždy za příslušný kalendářní měsíc nejpozději do 15. dne daného kalendářního měsíce.
	3. Měsíční splátka Nájemného je splatná do 30 dnů od vystavení faktury dle údajů uvedených na faktuře. Úhradou měsíční splátky Nájemného se podle této Smlouvy rozumí den, kdy dojde k připsání částky na bankovní účet Pronajímatele.
	4. Pronajímatel je oprávněn každoročně vždy k 1. červenci navýšit Nájemné o nárůst inflace, vyjádřený průměrnou roční mírou inflace v České republice, uveřejněné za bezprostředně předcházející kalendářní rok Českým statistickým úřadem na jeho webových stránkách: <https://csu.gov.cz/mira_inflace>. Pronajímatel písemně oznámí Nájemci novou výši Nájemného pro daný kalendářní rok nejpozději do 15. května daného kalendářního roku, přičemž v té době aktuální Nájemné, navýšené dle předchozí věty, se platí od 1. července daného kalendářního roku. Smluvní strany se však dohodly na limitaci tohoto pravidla a to tak, že Pronajímatel není dle tohoto článku oprávněn zvýšit meziročně Nájemné o více než 3 %. Případná deflace nemá na výši Nájemného vliv. V případě, že výše uvedený index inflace nebude nadále vyhlašován, bude pro výpočet Nájemného použit jiný obdobný inflační index, na kterém se Smluvní strany dohodnou formou dodatku k této Smlouvě.
4. Reinvestice
	1. Pronajímatel se zavazuje reinvestovat do Předmětu nájmu minimálně 95 % Nájemného (bez DPH) uhrazeného za celou dobu trvání nájmu (dále jen **"Reinvestiční fond"**).
	2. Reinvestice budou prováděny na základě reinvestičního plánu (který stanoví jaké reinvestice budou provedeny), který bude vyhotoven po vzájemné dohodě Smluvních stran, a to vždy pro příslušný kalendářní rok nejpozději do 28. února (dále jen "**Reinvestiční plán**"). Současně Nájemce s Pronajímatelem nejpozději do 28. února vyhodnotí splnění Reinvestičního plánu z předchozího kalendářního roku; Nájemce a Pronajímatel vede evidenci Reinvestičních plánu, která zahrnuje mimo jiné (i) součet částek odpovídající 95 % Nájemného bez DPH v každém kalendářním roce (příjmy Reinvestičního fondu) (ii) přehled provedených reinvestic a výdajů na reinvestice v každém kalendářním roce (výdaje Reinvestičního fondu).
	3. V případě, že skutečná výše reinvestované částky v příslušném kalendářním roce přesáhne nebo nedosáhne částky odpovídající výši 95 % Nájemného bez DPH v daném kalendářním roce, vzniklý rozdíl se zúčtuje v rámci Reinvestičního fondu, a to vždy až do skončení nájemního vztahu. V případě, že po provedení všech reinvestic dle Reinvestičních plánů bude po skončení nájemního vztahu výsledek Reinvestičního fondu kladný, není Pronajímatel povinen zbývající částku reinvestovat. V případě, že po provedení všech reinvestic dle Reinvestičních plánů bude po skončení nájemního vztahu výsledek Reinvestičního fondu záporný, není Pronajímatel oprávněn po Nájemci ničeho požadovat.
	4. Reinvestice budou probíhat tak, že Nájemce, jako objednatel, sám zajistí realizaci reinvestice, s tím že, Pronajímatel uhradí Nájemci náklady na provedené reinvestice, a to vždy na základě faktury – daňového dokladu, vystavené Nájemcem. Faktura bude Nájemcem vystavena vždy za příslušnou reinvestice do 15. dne od dokončení reinvestice se splatností 15 dnů.

V případě, že realizace reinvestic bude podléhat zákonu č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek, ve znění pozdějších předpisů (dále jen **"ZZVZ"**), se Smluvní strany v souladu s § 9 odst. 5 ZZVZ dohodly, že zajištění provedení reinvestic bude zadáváno Nájemcem, jakožto centrálním zadavatelem, přičemž dodávky, služby a stavební práce realizované v rámci reinvestic přenechá Nájemce Pronajímateli za cenu, za kterou byly pořízeny. Pronajímatel se zavazuje poskytnout Nájemci veškerou potřebnou součinnost s realizací reinvestic a případných souvisejících zadávacích řízení. Náklady za realizaci případných zadávacích řízení souvisejících s reinvesticemi nese Nájemce.

Nájemce se zavazuje oznámit Pronajímateli záměr realizovat výběrové či zadávací řízení za účelem zajištění jednotlivé reinvestice dle Reinvestičního plánu, a to ve lhůtě minimálně 15 kalendářních dní před zahájením daného výběrového nebo zadávacího řízení, v rámci kterého bude Nájemce jednotlivou reinvestici dle Reinvestičního plánu poptávat. Pronajímatel je povinen do 10 kalendářních dní od doručení oznámení dle předchozí věty Nájemci sdělit své nezávazné připomínky k předmětu plnění záměru výběrového nebo zadávacího řízení zejména s ohledem na plnění Reinvestičního plánu. V případě, že Pronajímatel do 10 kalendářních dní nesdělí své připomínky, má se za to, že Pronajímatel nemá k předmětu plnění záměru výběrového nebo zadávacího řízení žádné výhrady.

Nájemce se zavazuje oznámit Pronajímateli, že výběrové či zadávací řízení za účelem zajištění dané reinvestice bylo ukončeno, a to ve lhůtě 30 kalendářních dnů od jeho ukončení.

* 1. V případě, že po dohodě Smluvních stran, bude reinvestice provádět Pronajímatel, je povinen reinvestice provádět po dohodě s Nájemcem tak, aby při realizaci reinvestic docházelo k co nejmenšímu možnému omezení provozu a poskytování zdravotnické péče Nájemcem v Předmětu nájmu a účelu nájmu. Za tímto účelem je Pronajímatel povinen písemně si odsouhlasit harmonogram prací souvisejících s realizací reinvestic s Nájemcem a pokud možno jej vždy přizpůsobit provozu zdravotnického zařízení Nájemce a účelu nájmu.
	2. Za reinvestice se považují tyto výdaje:
		+ 1. výdaje vynaložené Pronajímatelem na investice do Předmětu nájmu;
			2. náhrada poskytnutá ze strany Pronajímatele na náhradu výdajů vynaložených Nájemcem na investice do Předmětu nájmu; a to i v případě, ze nájemce obdrží dotaci v poměrné výši uznatelných nákladů ceny reinvestice, kdy v takovém případě Pronajímatel uhradí zbývající výši uznatelných nákladů dané reinvestice;
			3. výdaje na opravy Předmětu nájmu (to vše za podmínky, že je Smluvními stranami odsouhlaseno, že se bude konkrétní oprava považovat za reinvestici);
			4. výdaje na novou investiční výstavbu související s Předmětem nájmu; a
			5. jakékoliv další výdaje, které budou Smluvními stranami odsouhlaseny, jako reinvestice.
1. Poplatky
	1. Výdaje Nájemce na měřené dodávky komodit a dodávky služeb přímo spotřebované Nájemcem v Předmětu nájmu, jakož i veškeré další výdaje na provoz Předmětu nájmu, budou hrazeny a s příslušnými dodavateli sjednány přímo Nájemcem, a to na jeho vlastní náklady a nebezpečí.
2. PRÁVA A POVINNOSTI nájemce
	1. Nájemce se seznámil se stavebně-technickým stavem Předmětu nájmu a se způsobem obsluhy strojně-technologického zařízení instalovaného a provozovaného na místě samém a přejímá je do užívání.
	2. Nájemce byl před podpisem této Smlouvy seznámen se skutečností, že Předmět nájmu lze dle stavebně-technického provedení a kolaudačního rozhodnutí užívat jen k účelu určenému v kolaudačním rozhodnutí, popřípadě ve stavebním povolení.
	3. Smluvní strany dále dohodly, že Nájemce bude na své náklady hradit náklady spojené s drobnými opravami a běžnou údržbou Předmětu nájmu, jejich vnitřního i vnějšího vybavení, a to včetně předcházení pádu sněhu a ledu ze střech. Drobné opravy a běžná údržba jsou dále přesněji vymezeny v čl. 9 této Smlouvy.
	4. Nájemce je oprávněn dát část prostor v Předmětu nájmu do podnájmu či umožnit jejich užívání třetí osobou bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele pouze ke zdravotnickým, sociálně-zdravotním nebo sociálním účelům (včetně zajištění provozu lékárny a výdejny zdravotnických potřeb).
	5. Nájemce se zavazuje dodržovat bezpečnostní předpisy, zejména předpisy k zajištění požární ochrany a bezpečnosti a ochrany zdraví při práci a za tím účelem kontrolovat stav Předmětu nájmu a dodržovat hygienické předpisy a předpisy týkající se nakládání, třídění a likvidace odpadů.
	6. Nájemce neprodleně oznámí Pronajímateli veškeré závady na Předmětu nájmu, jeho poškození či potřebu jeho oprav, k jejichž provedení je povinen Pronajímatel.
	7. Po předchozím oznámení Pronajímatele učiněném nejpozději tři dny předem a se souhlasem Nájemce je Pronajímatel oprávněn provést prohlídku Předmětu nájmu, jakož i k přístupu do Předmětu nájmu v rozsahu nezbytném ke kontrole jeho technického stavu, provedení oprav nebo údržby apod.
	8. Nájemce po celou dobu nájmu udržuje pojištění majetku proti obvyklým rizikům, které se bude vztahovat na veškeré věci Nájemcem vnesené nebo umístěné v Předmětu nájmu či v něm se nacházející, a pojištění odpovědnosti za škodu způsobenou třetím osobám (včetně škod způsobených na majetku Pronajímatele).
3. Práva a povinnosti pronajímatele
	1. Pronajímatel se zavazuje přenechat Nájemci Předmět nájmu v takovém stavu, aby jej Nájemce mohl užívat k ujednanému účelu.
	2. Pronajímatel se zavazuje zajistit Nájemci nerušené užívání Předmětu nájmu po celou dobu nájmu.
	3. Pronajímatel se zavazuje udržovat Předmět nájmu v takovém stavu, aby jej Nájemce mohl užívat k ujednanému účelu po celou dobu nájmu. Současně se Pronajímatel zavazuje udržovat na své náklady Předmět nájmu v dobrém provozně-stavebně technickém stavu. Pronajímatel je povinen provádět na své náklady údržbu přilehlé zeleně, chodníků, přístupových a příjezdových cest v areálu, jiné než drobné opravy a jinou než běžnou údržbu Předmětu nájmu.
	4. Oznámí-li Nájemce řádně a včas Pronajímateli závadu na Předmětu nájmu, kterou je Pronajímatel povinen odstranit, a neodstraní-li ji Pronajímatel bez zbytečného odkladu a Nájemce proto může Předmět nájmu užívat jen s obtížemi, má Nájemce právo na přiměřenou slevu z Nájemného. V případě havarijního stavu je Pronajímatel povinen odstranit závadu do 24 hodin od oznámeni závady Nájemcem. Ztěžuje-li vada zásadním způsobem nebo znemožňuje-li zcela užívání Předmět nájmu, má Nájemce právo na prominutí odpovídající části Nájemného a Nájemce je oprávněn provést opravu sám nebo ji nechat provést třetí osobou na náklady Pronajímatele, neodstraní-li ji Pronajímatel za podmínek tohoto článku. Smluvní strany ujednávají, že výše účelně vynaložených nákladů, které si dle ustanovení § 2208 odst. 2 Občanského zákoníku může Pronajímatel započíst se stanovuje až do výše ročního Nájemného. Smluvní strany ujednávají lhůtu dle ustanovení § 2208 odst. 3 Občanského zákoníku v délce jednoho roku.
	5. Pronajímatel je povinen mít po celou dobu nájmu dle této Smlouvy uzavřenou pojistnou smlouvu, kterou se pojišťovna působící na českém trhu zaváže poskytnout Pronajímateli pojištění majetku, kryjící veškerá rizika (pojištění all-risk), včetně požáru, vichřice a vodovodního nebezpečí (záplavy) a živelných pohrom (vis maior) na Předmětu nájmu, pojištění odpovědnosti z vlastnictví nemovitosti a pojištění obecné odpovědnosti za újmu způsobenou třetím osobám. Pojištění majetku bude sjednáno **(i)** v minimální výši pro jednu pojistnou událost v daném pojistném roce odpovídající tržní hodnotě Předmětu nájmu a **(ii)** v minimální výši pro všechny pojistné události v jednom pojistném roce odpovídající tržní hodnotě Předmětu nájmu. Pokud Předmětu nájmu hrozí i jiná rizika vzniku pojistné události, musí být pojištěna i proti nim.
	6. Pronajímatel má právo uzavřít Předmět nájmu z důvodu nezbytných oprav a havarijních oprav Předmětu nájmu, a to pouze s předchozím písemným souhlasem Nájemce, za podmínky, že Pronajímatel zajistí, aby takové opravy měly minimální dopad na omezení provozu a poskytování zdravotnické péče Nájemcem v Předmětu nájmu a účelu nájmu. V případě, že provádění nezbytných oprav a oprav nutných k odstranění havárie omezí činnost Nájemce, Pronajímatel nahradí Nájemci škodu a ušlý zisk, pokud se Smluvní strany nedohodnou jinak.
	7. Pronajímatel neodpovídá za činnost Nájemce v Předmětu nájmu. Pronajímatel neodpovídá Nájemci za ztrátu, odcizení, poškození nebo zničení jím vnesených předmětů, zařízení a věcí umístěných v Předmětu nájmu, ledaže k takové události došlo přičiněním Pronajímatele nebo jím pověřené osoby.
	8. Pronajímatel nemá po dobu trvání nájmu právo Předmět nájmu o své vůli měnit.
	9. Pronajímatel je oprávněn vstoupit do Předmětu nájmu při likvidaci mimořádné události (havárie, apod.) pouze s předchozím souhlasem Nájemce.
	10. Pronajímatel Nájemci předložil průkaz energetické náročnosti Předmětu nájmu nebo jeho ověřenou kopii před podpisem Smlouvy a Nájemce se s ním seznámil.
	11. Kromě případů uvedených v čl. 5, je Nájemce oprávněn provádět stavební úpravy, rekonstrukce a modernizace Předmětu nájmu vzniklé z podnětu Nájemce (dále jen "**Stavební úpravy**") na své náklady a svým jménem. V případě, že se bude jednat o Stavební úpravy, které budou jednotlivě oceněny (rozpočtovány) částkou nad 300.000,- Kč bez DPH, je Nájemce oprávněn takové Stavební úpravy provádět pouze po předchozím písemném souhlasu Pronajímatele. Pokud se na tom Smluvní strany dohodnou, poskytne Pronajímatel Nájemci náhradu nákladů vynaložených Nájemcem na Stavební úpravy, a to na základě uzavřené dohody o vyrovnání nákladů vynaložených Nájemcem na Stavební úpravy; náhrada za vynaložené náklady Nájemce na Stavební úpravy se nepovažuje za reinvestice ve smyslu čl. 5.
	12. Pronajímatel uděluje ve smyslu § 28 odst. 3 zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů Nájemci souhlas s odepisováním výdajů na Stavební úpravy, které Nájemce vynaloží a které budou považovány za technické zhodnocení Předmětu nájmu ve smyslu § 33 téhož zákona a které je Nájemce oprávněn odepisovat. Pronajímatel nezvýší vstupní cenu Předmětu nájmu o hodnotu technického zhodnocení provedeného Nájemcem. Pokud dojde k novelizaci či přijetí nových právních předpisů týkajících se způsobu odpisování výdajů na práce provedené Nájemcem, uzavřou strany příslušný dodatek ke Smlouvě tak, aby smysl tohoto ujednání zůstal zachován. Ke dni ukončení nájmu Pronajímatel vypořádá případné technické zhodnocení, které nebylo mezi Smluvními stranami do té doby vypořádáno a které nebylo Nájemcem odstraněno ve výši daňové zůstatkové ceny ke dni ukončení nájmu navýšené o DPH v zákonné výši.
	13. Dojde-li v důsledku Stavební úpravy ke zhodnocení Předmětu nájmu, a nedohodli se smluvní strany ve vztahu ke konkrétní Stavební úpravě na náhradě vynaložených nákladů ve smyslu čl. 8.11, vyrovná Pronajímatel Nájemci při skončení nájmu zhodnocení Předmětu nájmu (§ 2220 odst. 1 věta druhá za středníkem Občanského zákoníku).
4. DROBNÉ OPRAVY A BĚŽNÁ ÚDRŽBA
	1. Nájemce provádí a hradí na svůj účet veškeré drobné opravy a běžnou údržbu Předmětu nájmu.
	2. Běžnou údržbou se rozumí zejména pravidelné prohlídky a čištění:
		* 1. vrchních částí podlah, podlahových krytin, prahů a lišt;
			2. vnitřních stěn, příček a stavebních otvorů včetně oken a dveří a jejich součástí, jako jsou zámky, kování, kliky, vnitřní rolety a žaluzie u oken zasahujících do vnitřních prostor;
			3. elektrických koncových zařízení a rozvodných zařízení, zejména vypínačů, zásuvek, jističů, zvonků, domácích telefonů, zásuvek rozvodů datových sítí, signálů analogového i digitálního televizního vysílání a osvětlovacích těles a spotřebičů, zařízení pro příjem satelitního televizního vysílání, audiovizuálních zařízení sloužících k otvírání vchodových dveří do budovy, řídích jednotek a spínačů ventilace, klimatizace a centrálního vysavače, elektronických systémů zabezpečení a automatických hlásičů pohybu, včetně všech potřebných revizí souvisejících s Předmětem nájmu a jeho vybavením;
			4. uzavíracích ventilů rozvodů plynu s výjimkou hlavního uzávěru pro prostory, topných těles, kotlů a termostatů;
			5. uzavíracích armatur na rozvodech vody s výjimkou hlavního uzávěru pro prostory, sifonů, baterií, sanitární keramiky a lapačů tuku;
			6. měřičů spotřeby médií;
			7. malování, čištění obkladů stěn a čištění zanesených odpadů až ke svislým rozvodům ve vnitřních prostorách Předmětu nájmu.
	3. Za drobné opravy se považují opravy prostor (včetně omítek) a výše uvedeného vnitřního vybavení (případně vnějšího vybavení), pokud je toto vybavení součástí Předmětu nájmu a je ve vlastnictví pronajímatele, a to bez ohledu na jejich cenu.
	4. Přesáhne-li celková výše nákladů vynaložených Nájemcem během kalendářního roku za drobné opravy částku 300.000,- Kč bez DPH, nepovažují se další opravy v tomto kalendářním roce za drobné, ani pokud by se jednalo o opravy dle tohoto článku 9 a takové případné opravy je povinen zajistit na své náklady Pronajímatel.
5. Vrácení předmětu nájmu
	1. Nedohodnou-li se Smluvní strany jinak, vrátí Nájemce ke dni skončení nájmu Předmět nájmu Pronajímateli v původním stavu, v jakém byl při jeho předání Pronajímatelem, a to s přihlédnutím k provedeným stavebním úpravám a pracím a obvyklému opotřebení. Nájemce se rovněž zavazuje při skončení nájmu odstranit znamení, kterými Předmět nájmu se souhlasem Pronajímatele opatřil. Při vrácení Předmětu nájmu sepíší Smluvní strany předávací protokol.
6. Závěrečná USTANOVENÍ
	1. Tato Smlouva nabývá platnosti dnem jejího uzavření oběma Smluvními stranami a účinnosti, v souladu s příslušnými ustanoveními zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "**Zákon o registru smluv**"), dnem zveřejnění v registru smluv.
	2. Tato Smlouva, její výklad a právní vztahy z ní vyplývající se řídí právním řádem České republiky, zejména ustanoveními Občanského zákoníku.
	3. V případě, že kterékoli ustanovení této Smlouvy je nebo se stane neplatným, nezákonným nebo nevymahatelným, ostatní ustanovení zůstanou nadále platná a vynutitelná. Smluvní strany se zavazují, že takové neplatné, nezákonné či nevynutitelné ustanovení nahradí ustanovením s obdobným hospodářským či právním smyslem, a to do čtrnácti (14) dnů po zjištění takové neplatnosti, protiprávnosti či nevymahatelnosti. Pro případ, že by tato Smlouva byla shledána neplatnou, dohodly se Smluvní strany, že výše bezdůvodného obohacení vzniklého na straně Nájemce užíváním pronajatých prostor bez právního důvodu na úkor Pronajímatele bude činit měsíčně maximálně částku ve výši Nájemného uvedeného v čl. 4.1 této Smlouvy.
	4. Práva vzniklá z této Smlouvy nesmí být postoupena bez předchozího písemného souhlasu druhé Smluvní strany.
	5. Smluvní strany konstatují, že nevyplývá-li z textu Smlouvy výslovně jinak, budou písemné dokumenty doručovat doporučenou poštovní zásilkou nebo datovou zprávou do datové schránky. Smluvní strany se dohodly, že v případě zaslání datové zprávy do datové schránky druhé Smluvní strany, bude datová zpráva považována za doručenou okamžikem jejího doručení do datové schránky.
	6. K uzavření této Smlouvy dalo souhlas Zastupitelstvo města Bruntálu svým usnesením č 510/19Z/2025 na svém zasedání dne 17. 6. 2025.
	7. K uzavření této Smlouvy dala Nájemci souhlas Rada Moravskoslezského kraje svým usnesením č 22/1306 ze dne 30. 6. 2025.
	8. Tato Smlouva je vyhotovena ve čtyřech stejnopisech, z nichž každá Smluvní strana obdrží po dvou stejnopisech.
	9. Tato Smlouva může být měněna pouze písemnou dohodou Smluvních stran, a to formou písemných, očíslovaných dodatků.
	10. Smluvní strany souhlasí se zveřejněním této Smlouvy v jejím plném znění dle Zákona o registru smluv.
	11. Smluvní strany prohlašují, že si Smlouvu přečetly a že jí rozumí. Dále prohlašují, že tato Smlouva je výrazem jejich pravé a svobodné vůle a že není uzavírána v tísni, ani za nápadně nevýhodných podmínek. Na důkaz toho připojují své podpisy.

**PODPISY NÁSLEDUJÍ NA DALŠÍ STRANĚ**

1. V Bruntále dne 10.07.2025
2. **Město Bruntál**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  |  |  |  |
| Podpis: |  |  |  |  |
| Jméno: | **Bc. Martin Henč** |  |  |  |
| Funkce: | starosta |  |  |  |

|  |
| --- |
| 1. V Bruntále dne 10.07.2025

**Sdružené zdravotnické zařízení Krnov, příspěvková organizace** |
|  |  |  |  |  |
| Podpis: |  |  |  |  |
| Jméno: | **MUDr. Ladislav Václavec, MBA** |  |  |  |
| Funkce: | ředitel |  |  |  |

1. **Doložka k listině**

**dle § 41 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů**

Pronajímatel uvádí, že záměr města Bruntálu pronajmout Předmětu nájmu popsaný v čl. 1. Smlouvy byl dle § 39 zákona o obecním zřízení zveřejněn na úřední desce od 19. 5. 2025 do 3. 6. 2025 na základě usnesení č. 2284/53R/2025 Rady města Bruntálu ze dne 14. 5. 2025. Tato smlouva byla schválena Zastupitelstvem města Bruntál dne 17. 6. 2025 usnesením č. 510/19Z/2025.

1. V Bruntále dne 10.07.2025
2. **Město Bruntál**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  |  |  |  |
| Podpis: |  |  |  |  |
| Jméno: | **Bc. Martin Henč** |  |  |  |
| Funkce: | starosta |  |  |  |

PŮDORYSNÉ ZAKRESLENÍ PRONAJATÝCH NEMOVITOSTÍ