

Smlouva o podnájmu prostor sloužících k podnikání

Bohumínská městská nemocnice, a.s.

se sídlem: Slezská 207, Starý Bohumín, 735 81 Bohumín

IČO: 26834022

DIČ: CZ26834022

Bankovní spojení: ČS, a.s., Č. účtu 1728989389/0800

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Ostravě, oddíl B, vložka 2788

zastoupena MUDr. Svatopluk Němeček, MBA předseda představenstva a Ing. Petra Tomanová, Ph.D.,
MBA, místopředseda představenstva

dále „Nájemce“ na straně jedné

a

Repharm a.s.

se sídlem Brandlova 1243/8, Moravská Ostrava, 702 00 Ostrava

IČO: 253 19 141

bankovní spojení:

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Ostravě, oddíl B, vložka 2805

zastoupena Ing. Jiří Gelnar, MBA, místopředseda představenstva a Ing. Kateřina Řehulková, MBA, člen
představenstva

dále „Podnájemce“ na straně druhé

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku v souladu s ustanovením § 2215 a násl. zákona č. 89/2012
Sb., občanský zákoník (dále „OZ“) tuto

Smlouvu o podnájmu prostor sloužících k podnikání

(dále „Smlouva“)

Článek 1.

Výchozí ustanovení

- 1.1. Nájemce prohlašuje, že je na základě Nájemní smlouvy uzavřené dne 31. března 2021, a účinné od 1. dubna 2021, nájemce nemovitostí ve vlastnictví města Bohumín, a má tak mezi jinými v nájmu též budovu pod adresou Čáslavská č.p. 1176, postavenou na pozemku s parcelním číslem 709/13 zapsanou na listu vlastnictví č. 10001 pro katastrální území Starý Bohumín, obec Bohumín, vedeném Katastrálním úřadem pro Moravskoslezský kraj, katastrální pracoviště Karviná.

Nemovitosti jsou ve výlučném vlastnictví města Bohumín (dále „Budova“).

- 1.2. Dle ustanovení článku §7 výše uvedené smlouvy je Nájemce oprávněn přenechat část Předmětu nájmu pouze se souhlasem Pronajímatele.

Souhlas s přenecháním části Předmětu nájmu, specifikovaném v článku 2., odst. 2.1., Podnájemci Repharm, a.s., do Podnájmu, byl městem Bohumín udělen Usnesením rady města ze dne 08.03.2021 č. 746.3/49, kdy Rada města Bohumína po projednání rozhodla o udělení souhlasu s Podnájemem pronajatých nemovitostí, nebo jejich částí, pro všechny osoby, mající ke dni 08.03.2021 uzavřenou s Bohumínskou městskou nemocnicí a.s., Slezská 207, Starý Bohumín, IČO: 26834022, platnou a účinnou smlouvu na užívání části vypůjčených nemovitostí.

- 1.3. Podnájemce je nestátním zdravotnickým zařízením, provozujícím veřejné lékárenství.

Článek 2.

Předmět podnájmu

- 2.1. Předmětem podnájmu dle této Smlouvy jsou prostory sloužící k podnikání v prvním nadzemním podlaží Budovy o celkové výměře 105,73 m², tvořené oficínou o výměře 31,10 (místnost č. 101) skladem o výměře 20,68 m² (místnost č. 102), kanceláří o výměře 7,13 m² (místnost č. 103), místností pro příjem o výměře 8,58 m² (místnost č. 104), komunikační prostor o výměře 4,02 m² (místnost č. 105), laboratoří a umývárnou o výměře 20,63 m² (místnost č. 106), denní místností o výměře 10,47 m² (místnost č. 107) a WC o výměře 3,12 m² (místnost č. 108) (dále „Předmět podnájmu“).
- 2.2. Podnájemce je na základě Smlouvy oprávněn užívat též přístupovou cestu od vchodu z budovy k Předmětu podnájmu.

Článek 3.

Předmět Smlouvy a účel podnájmu

- 3.1. Nájemce touto Smlouvou přenechává Podnájemci za úplaty Předmět podnájmu k dočasnému užívání na dobu sjednanou v této Smlouvě a za podmínek stanovených touto Smlouvou.

- 3.2. Podnájemce touto Smlouvou přejímá Předmět podnájmu za podmínek stanovených touto Smlouvou od Nájemce za úplatu k dočasnému užívání.
- 3.3. Podnájemce bude Předmět podnájmu užívat za účelem výkonu své podnikatelské činnosti uvedenému v obchodním rejstříku a v souladu se stavebním určením Předmětu podnájmu, a to k provozování nestátního zdravotnického zařízení – veřejné lékárny, a ke všem činnostem, které tuto hlavní činnost podporují nebo s ní souvisí v rozsahu jeho oprávnění a za podmínek sjednaných Smlouvou a zvláštními předpisy ČR. Konkrétně se bude jednat o a) výdejní činnost pro veřejnost a b) výdejní činnost na žádanky pro ambulantní zdravotnická zařízení.
- 3.4. Podnájemce není oprávněn užívat Předmět podnájmu k jakýmkoliv jiným účelům než vymezeným v ustanovení odstavce 3.3. této Smlouvy. Ke změně účelu může dojít pouze na základě předchozího písemného souhlasu Nájemce, a to zejména v případě změny předmětu podnikání podnájemce.
- 3.5. V případě, že Předmět podnájmu nebude z jakýchkoliv důvodů vyhovovat činnosti Podnájemce, je Podnájemce na základě předchozího písemného a výslovného souhlasu Nájemce oprávněn provést úpravy Předmětu podnájmu. Přitom je však povinen dodržet obecně závazné právní předpisy a tuto smlouvu.
- 3.6. Podnájemce je dle Smlouvy oprávněn provozovat svou činnost v předmětu Podnájmu po všechny dny v týdnu, včetně sobot, nedělí a svátků.

Článek 4.

Doba, na kterou se podnájem uzavírá

- 4.1. Podnájem dle této Smlouvy se sjednává na dobu určitou, tří (3) kalendářních let, a to od 1. 4. 2026 do 31.3.2029.

Článek 5.

Převzetí Předmětu podnájmu

- 5.1. Podnájemce tímto konstatuje, že si Předmět podnájmu prohlédl a že je mu stav Předmětu podnájmu znám a s tímto bez výhrad souhlasí, přičemž jej v tomto stavu převezme do užívání dle této Smlouvy.

Smluvní strany shodně prohlašují, že Předmět podnájmu je podle svého stavebně-technického určení vhodný pro sjednaný účel podnájmu dle této Smlouvy a toto užívání odpovídá charakteru Předmětu podnájmu v souladu s obecně závaznými předpisy.

- 5.2. Smluvní strany souhlasně prohlašují, že Podnájemce v době vzniku podnájemního vztahu dle Smlouvy Předmět podnájmu užívá na základě smlouvy Podnájemní smlouvy ze dne 13.05.2022, a nedojde tak k převzetí Předmětu podnájmu.
- 5.3. Podnájemce se zavazuje předat zpět Nájemci a Nájemce se zavazuje převzít od Podnájemce Předmět podnájmu nejpozději v den, kdy skončí nájem dle této Smlouvy, a to za podmínek blíže uvedených v odst. 9.16. této Smlouvy.

Článek 6.

Úhrada za nájem – Podnájemné

- 6.1. V souladu s článkem 9, odst. 9.2 Smlouvy je Podnájemce povinen platit Nájemci Podnájemné.

Nájemce touto Smlouvou přenechává Podnájemci Předmět podnájmu do užívání, za dohodnuté Podnájemné pro prostor určených k podnikání, a to v celkové roční výši 1.200.000, - (slovy jeden milion dvě sta tisíc korun českých) (dále „Podnájemné“). K podnájemnému bude připočtena daň z přidané hodnoty v zákonné výši v případě, že Nájemce bude oprávněn nebo povinen uplatnit daň z přidané hodnoty dle příslušných právních předpisů.

- 6.2. Užívání Předmětu podnájmu v příslušném kalendářním měsíci se považuje za dílčí zdanitelné plnění ve smyslu zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů (dále „ZDPH“). Za den uskutečnění jednotlivých dílčích plnění se považuje první den kalendářního měsíce, ve kterém je Předmět podnájmu přenechán Podnájemci do užívání.

- 6.3. Podnájemné nezahrnuje úhrady za služby spojené s užíváním Předmětu podnájmu.

- 6.4. Podnájemné je splatné v měsíčních splátkách ve výši 100 000 Kč (slovy jedno sto tisíc korun českých) na základě faktury – daňového dokladu vystaveného Nájemcem a zaslané na e-mail Podnájemce uctarna@rph.agel.cz se 14-ti denní lhůtou splatnosti.

6.5. Nájemce je oprávněn jednostranně zvýšit podnájemné vždy s účinností k 1. dubnu příslušného kalendářního roku o meziroční míru inflace vyjádřenou indexem spotřebitelských cen zveřejněným Českým statistickým úřadem za předchozí kalendářní rok. Nájemce oznámí Podnájemci zvýšení podnájemného písemně nejpozději do 31. ledna příslušného kalendářního roku.

- 6.6. Zvýšené podnájemné se považuje za sjednané Podnájemné doručením oznámení dle odstavce 6.5.

- 6.7. Zvýšil-li Nájemce Podnájemné a Podnájemce již splatné Podnájemné podléhající tomuto zvýšení zaplatil, pak je Podnájemce povinen doplatek, k již zaplacenému Podnájemnému Nájemci zaplatit v termínu nejbližší příště splatného Podnájemného, pokud se strany nedohodnou písemně jinak.

Článek 7.

Úhrada služeb

- 7.1. Podnájemce je povinen dle článku 9, odst. 9.2 Smlouvy vedle Podnájemného platit Nájemci úhrady za služby, spojené s užíváním Předmětu podnájmu, kterými zejména jsou:
- 7.1.1. tzv. provozní náklady, zejména náklady na likvidaci odpadu a úklid společných prostor
- 7.1.2. dodávky médií, tj. zejména tepla a teplé vody, elektrické energie, studené vody a stočného, poplatků za srážkovou vodu (dále „Služby“), kdy cena služeb je vypočítána ve výši odpovídající podílu výměry Předmětu podnájmu ku celkové výměře všech prostor Budovy a s přihlédnutím k času využití Předmětu podnájmu, případně dle příslušného měřidla, je-li takové.
- 7.2. Podnájemce je povinen hradit Nájemci měsíční zálohy ve výši 13 758,33 Kč (slovy třináct tisíc sedm set padesát osm korun českých a třicet tři haléřů), na cenu služeb poskytovaných v souvislosti s podnájemem, jejichž výše je uvedena ve „Rozpis záloh na služby“, který tvoří přílohu č. 1 Smlouvy, a vyúčtování těchto služeb. Nájemce je oprávněn jednostranně upravit výši zálohy na úhradu služeb poskytovaných v souvislosti s podnájemem v případě změny ceny provedené dodavatelem těchto služeb; oprávněnost této úpravy je Nájemce na žádost podnájemce povinen prokázat. Změna výše zálohy je účinná ode dne, kdy dojde ke změně ceny.
- 7.3. Úhrady za Služby budou Podnájemcem placeny bezhotovostním převodem na účet Nájemce uvedený v úvodu této Smlouvy společně s Podnájemným. Dnem zaplacení se rozumí připsání předmětné částky na účet Nájemce.
- 7.4. V případě nedoplatku v předchozím období je Nájemce rovněž oprávněn jednostranně upravit výši zálohy na úhradu služeb poskytovaných v souvislosti s Podnájemem tak, aby uhrazené zálohy pokryly náklady na služby za předchozí období navýšené o případný nedoplatek. Tato změna se nepovažuje za změnu Smlouvy.
- 7.5. Nájemce je rovněž oprávněn jednostranně upravit výši záloh na služby v průběhu roku, dojde-li ke výrazné změně cen od dodavatelů energií či služeb nebo ke změně rozsahu užívání; Nájemce změnu Podnájemci oznámí písemně. Podnájemce je povinen upravené zálohy hradit počínaje měsícem následujícím po doručení oznámení.
- 7.6. Výše záloh za uskutečněné dodávky studené vody, odvod stočného a srážkové vody, dodávky elektrické energie, tepla pro vytápění, teplé užitkové vody (dále TUV), odvoz komunálního odpadu, jsou uvedeny v Rozpisu záloh na služby. Vyúčtování těchto služeb bude prováděno vždy 1x ročně, nejpozději do čtyř měsíců po uplynutí zúčtovacího období. Případný přeplatek uhradí Nájemce do třiceti (30) dnů od zaslání vyúčtování záloh zaplacených za služby spojené s podnájemem Podnájemci; případný nedoplatek uhradí Podnájemce do třiceti (30) dnů od doručení vyúčtování záloh zaplacených za služby spojené s podnájemem Podnájemci.
- 7.7. Nájemce nezajišťuje telekomunikační služby. Platby s tím spojené platí Podnájemce přímo poskytovatelům těchto služeb na základě samostatných smluv uzavřených mezi Podnájemcem a poskytovatelem telekomunikačních služeb.

- 7.8. Nájemce nenese odpovědnost za nedodání či méně kvalitní dodání Služeb uvedených v oddíle 7.1.2. této Smlouvy v případě, že je sám nezavinil, přičemž nedodání či méně kvalitní dodání těchto Služeb neopravňuje Podnájemce k jakékoliv slevě na Podnájemném ani nezakládá právo Podnájemce odstoupit od této Smlouvy nebo tuto Smlouvu vypovědět.

Článek 8.

Práva a povinnosti Nájemce

- 8.1. Nájemce není vzhledem ke skutečnosti uvedené v článku 5, odstavec 5.2. povinen předat Podnájemci Předmět podnájmu, je však povinen umožnit Podnájemci jeho další nerušené užívání za podmínek stanovených touto Smlouvou, tak aby bylo možno dosáhnout jak účelu Smlouvy, tak i účelu užívání předmětu nájmu dle Smlouvy.

Obsahem povinností dle předchozího odstavce Smlouvy je zejména zajištění dodávek elektrické energie, vody, odvodu použité a srážkové vody, jakož i dodávek tepla a užitkové vody a odvoz a likvidace komunálního odpadu. Součástí tohoto závazku je i zabezpečení příslušných zařízení ve vlastnictví Nájemce tak, aby byly v souladu s bezpečnostními a provozními předpisy a jejich chod odpovídal stanoveným technickým normám, přičemž případné závady budou odstraněny tak, aby nedošlo nebo došlo jen v míře nezbytné k omezení užívání Předmětu podnájmu Podnájemcem. Nájemce se této povinnosti zproští, jestliže prokáže, že nesplnění některého z uvedených závazků bylo způsobeno jinou příčinou než na straně Nájemce.

- 8.2. Nájemce neodpovídá za škody, ztráty a poškození vzniklé osobám, které se nacházejí v Předmětu podnájmu, jakož i za movité věci ve vlastnictví Podnájemce a osob na straně Podnájemce, ledaže je sám způsobil.

Nájemce dále neodpovídá za škody, ztráty nebo poškození vzniklé Podnájemci v důsledku okolností majících povahu vyšší moci, tj. mimořádných, nepředvídatelných a nepřekonatelných překážek vzniklých nezávisle na vůli Nájemce, ledaže by vznik takové újmy byl v příčinné souvislosti s porušením právní nebo smluvní povinnosti Nájemce.

- 8.3. Nájemce, jeho zaměstnanci, případně další osoby pověřené Nájemcem jsou oprávněny vstupovat v doprovodu Podnájemce nebo osoby jím pověřené do Předmětu podnájmu během obvyklé pracovní doby Podnájemce nebo i v jiném čase na základě předchozí dohody zejména za účelem kontroly plnění povinností Podnájemce založených touto Smlouvou, za účelem provedení údržby a oprav, které má provést Nájemce, a za účelem kontroly technického stavu všech zařízení, rozvodů a přístrojů nacházejících se v Předmětu podnájmu.

Ve sporném případě se má za to, že obvyklou pracovní dobou je vždy pracovní den, od 7.00 hod. do 18.00 hod., jakož i kterákoliv jiná doba, po kterou je Podnájemce v Předmětu podnájmu přítomen.

V případě, že Podnájemce podstatně poruší tuto Smlouvu, nebo v případě hrozícího nebezpečí poškození Předmětu podnájmu, náhle vzniklého havarijního stavu či jiné podobné skutečnosti, jsou

Nájemce, jeho zaměstnanci, případně další osoby pověřené Nájemcem oprávněny vstoupit do Předmětu podnájmu v kterémkoliv dni a čase.

V této souvislosti bere Podnájemce na vědomí, že Nájemce bude mít v držení náhradní klíče k Předmětu podnájmu a Podnájemce není oprávněn provést bez předchozího písemného souhlasu Nájemce výměnu zámků v Předmětu podnájmu.

- 8.4. V případě že Pronajímatel, nebo Nájemce bude sám, nebo prostřednictvím třetích osob provádět takové úpravy nebo opravy Budovy, v níž se nachází Předmět podnájmu, nebo Předmětu podnájmu, které dočasně omezí nebo znemožní možnost Podnájemce užívat předmět Podnájmu nebo jeho část, je povinen Pronajímatel nebo Nájemce na tuto skutečnost prokazatelně upozornit Podnájemce nejméně dva měsíce předem a současně i sdělit předpokládanou dobu omezení. Podnájemce je povinen takové omezení strpět, má však právo na přiměřenou slevu z podnájemného v případě omezení užívání předmětu podnájmu, popřípadě na odpuštění podnájemného v případě, že užívání předmětu podnájmu bude po přechodnou dobu zcela znemožněno, a to po dobu trvání takového omezení.
- 8.5. Nájemce je povinen udržovat na své náklady Předmět podnájmu v takovém stavu, aby jeho stavebně-technické určení bylo vhodné pro sjednaný účel podnájmu dle této Smlouvy a v souladu s obecně závaznými předpisy.

Článek 9.

Práva a povinnosti Podnájemce

- 9.1. Podnájemce je povinen užívat Předmět podnájmu řádně v souladu s touto Smlouvou a veškerými právními a bezpečnostními předpisy, a jen v rozsahu a k účelu sjednanému touto Smlouvou, a to po celou dobu trvání podnájemního vztahu.
- 9.2. Podnájemce je povinen platit řádně a včas po dobu trvání Podnájmu dohodnuté Podnájemné a úhrady za Služby.
- 9.3. Podnájemce je povinen umožnit Nájemci, jeho zaměstnancům, případně dalším osobám pověřeným Nájemcem vstup do Předmětu podnájmu za podmínek a k účelům uvedeným v odst. 8.3. této Smlouvy.
- 9.4. Podnájemce je povinen dodržovat obecně závazné právní předpisy, zejména bezpečnostní, protipožární a hygienické, předpisy pro řádný chod technologických, technických a provozních zařízení v Předmětu podnájmu, kodex požárních a elektrotechnických norem a v rámci toho kontrolovat jejich dodržování svými zaměstnanci. Podnájemce prohlašuje, že byl Nájemcem seznámen s veškerými technickými parametry Předmětu podnájmu, jakož i dalšími informacemi a skutečnostmi nezbytnými pro dodržení povinností Podnájemce dle tohoto odstavce Smlouvy.
- 9.5. Podnájemce je povinen na svůj náklad a nebezpečí zajistit kvalifikovanou obsluhu vyhrazených technických zařízení a v předepsaných intervalech dle platných obecně závazných právních a

technických předpisů zajišťovat na svůj náklad a nebezpečí provedení revizí vyhrazených zařízení a spotřebičů (elektroinstalace, hasicí přístroje, elektrospotřebiče.. apod.), která jsou součástí Předmětu podnájmu.

O výsledku revizí je povinen vždy prokazatelně informovat Nájemce předáním protokolu o provedené revizi (Ing. David Otruba – vedoucí provozního úseku, emailem na otruba@nembo.cz).

- 9.6. Podnájemce je povinen na svůj náklad a nebezpečí plnit všechny povinnosti vyplývající ze zákona o odpadech. Odvoz a likvidace veškerých výrobních a skladových odpadů, s výjimkou kancelářského odpadu, které budou vznikat při činnosti Podnájemce, bude Podnájemce likvidovat na svůj náklad a nebezpečí způsobem, který bude v souladu s obecně závaznými předpisy a příslušnou obecně závaznou vyhláškou města Bohumín upravující shromažďování, sběr, přepravu, třídění, využívání a odstraňování komunálních odpadů vznikajících na území města Bohumín. Nájemce neodpovídá za případné veřejnoprávní nebo soukromoprávní nároky třetích osob, uplatněné z důvodu znečištění životního prostředí, které mají původ v činnosti Podnájemce.

Materiál, zboží nebo odpady Podnájemce dočasně skladované v Budově mimo Předmět podnájmu musí být uloženy tak, aby nedocházelo ke znečištění Budovy, a tak, aby toto skladování nebylo na újmu ostatních uživatelů Budovy. Podnájemce je povinen na upozornění Nájemce takové překážky ihned odstranit. V případě porušení tohoto závazku je Nájemce oprávněn vyúčtovat Podnájemci smluvní pokutu ve výši 1000,- (slovy jeden tisíc korun českých) za každý zjištěný případ porušení tohoto závazku a den, v němž porušení závazku trvalo.

- 9.7. Jakékoliv vybavení, technická zařízení a přístroje používané nebo nainstalované Podnájemcem v Předmětu podnájmu a činnosti prováděné v Předmětu podnájmu 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 Nájemce.

V Předmětu podnájmu nesmí být používáno žádné elektrické topné vybavení, pokud není schváleno Nájemcem s výjimkou poruchy nebo nedostatečného vytápění prostor Nájemcem. Podnájemce je povinen zajistit, aby manipulace a používání vybavení a přístrojů v Předmětu podnájmu 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, doporučeními pokyny a postupy. Za veškeré škody vzniklé v souvislosti s porušením povinností a pokynů uvedených v tomto odstavci, odpovídá pouze Podnájemce. Podnájemce je zároveň povinen provádět řádně a včas zákonem předepsané revize a kontroly vybavení, technických zařízení a přístrojů používaných nebo nainstalovaných Podnájemcem v Předmětu nájmu, ať již jsou ve vlastnictví Podnájemce nebo třetích osob. Náklady s tím spojené nese Podnájemce.

- 9.8. Podnájemce je povinen po dobu trvání Podnájmu udržovat Předmět podnájmu na své náklady v řádném a funkčním stavu, tzn. zajistit na své náklady po dobu trvání podnájmu obvyklé udržování Předmětu podnájmu. Za obvyklé udržování se považuje, zejména údržba spojená s každodenním užíváním Předmětu podnájmu, bez které jej nelze užívat k účelu sjednanému v této Smlouvě, včetně

výměny elektrických žárovek, zářivkových lamp a další světelné instalace umístěné v Předmětu podnájmu. Za obvyklé udržování se rovněž považuje každý jednotlivý servisní zásah / oprava Předmětu podnájmu, jeho části, včetně technických zařízení, do výše 10.000, - Kč za každý takový zásah včetně DPH; limit se posuzuje pro každý zásah samostatně a bez sčítání, a to i tehdy, týká-li se více zásahů téže vady nebo na sebe zásahy navazují.

Podnájemce je povinen při zajišťování oprav postupovat hospodárně a na vyžádání Nájemci doložit cenovou přiměřenost zásahu.

Sjednává se, že náklady na opravy, údržbu a obnovu vnitřních nátěrů a malování, výměnu podlahových krytin a opravy keramických obkladů a podlah nese Podnájemce vždy ze svého, bez ohledu na jejich výši. Totéž platí pro ostatní náklady, zejména opravy, údržbu zařízení předmětů, oken, dveří, samostatně oddělitelných součástí technického vybavení (například termoregulační, odvzdušňovací a jiné ventily).

- 9.9. Podnájemce je povinen dodržovat klid a pořádek v Předmětu podnájmu, a to v mezích běžného provozu tak, aby nebyli rušeni ostatní uživatelé Budovy.

V případě znečištění nebo poškození volných ploch a přístupové komunikace k Budově, v níž se nachází Předmět podnájmu, Podnájemcem, je Podnájemce povinen toto znečištění nebo poškození na výzvu Nájemce odstranit a uvést volné plochy a komunikace do původního stavu.

V případě porušení závazku z předchozího odstavce je Podnájemce povinen uhradit Nájemci za každý zjištěný a prokázaný případ v plné výši veškeré náklady spojené s odstraněním znečištění nebo poškození. Nájemce je současně oprávněn vyúčtovat Podnájemci smluvní pokutu ve výši 1.000, - (slovy jeden tisíc korun českých) za každý případ. Tím není dotčeno právo Nájemce na náhradu škody.

- 9.10. Podnájemce je oprávněn umístit na Budově, v níž se nachází Předmět podnájmu, na místě určeném Nájemcem, a v Předmětu Podnájmu reklamní a informační zařízení o své činnosti dle Smlouvy (informační tabule o své firmě či provozu).

K umístění jiných reklam či informací o jiném provozu Podnájemce je zapotřebí předchozí, výslovný a písemný souhlas Nájemce.

- 9.11. Podnájemce je povinen informovat okamžitě Nájemce o závadách a poškozeních v Předmětu podnájmu a ve společných prostorách Budovy, které Podnájemce způsobil sám, nebo je způsobili jeho zaměstnanci, návštěvníci nebo jiné osoby na straně Podnájemce.

Podnájemce je povinen umožnit Nájemci či jím pověřené osobě tyto závady odstranit a je povinen uhradit Nájemci náklady spojené s odstraněním těchto závad a poškození. Podnájemce je dále povinen informovat okamžitě Nájemce o závadách a poškozeních v Předmětu nájmu vzniklých provozem Budovy a o všech nehodách, požárech, haváriích apod...

Podnájemce je povinen umožnit Nájemci či jím pověřené osobě tyto závady odstranit.

9.12. Podnájemce je povinen neprodleně po jejich zjištění Podnájemcem písemně oznámit Nájemci potřebu oprav, které má Nájemce provést na svůj náklad, a umožnit Nájemci provedení těchto i jiných oprav, jinak Podnájemce odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti Nájemci vznikla.

Nájemce je povinen zahájit odstranění závady bez zbytečného odkladu; u havarijních stavů ohrožujících bezpečnost osob nebo hrozících vznikem škody nejpozději do 3 dnů, u ostatních závad v přiměřené lhůtě s ohledem na jejich povahu a dostupnost náhradních dílů.

Podnájemce nemá nárok na slevu z Podnájemného, ledaže by šlo o podstatné a prokazatelné omezení užívání Předmětu podnájmu zaviněné Nájemcem; případná sleva bude poskytnuta v přiměřené výši.

Podnájemce rovněž odpovídá za zničení, odcizení a jakékoliv znehodnocení věcí z vlastnictví Nájemce nebo Pronajímatele nalézajících se v Předmětu nájmu (zařizovací předměty).

9.13. Podnájemce se zavazuje užívat Předmět podnájmu s péčí řádného hospodáře a finančně se podílet na nákladech na úklid společných prostor v Budově.

9.14. Podnájemce odpovídá za bezpečnost všech osob pracujících nebo se zdržujících v Předmětu podnájmu, ledaže jde o osoby pracující nebo se zdržující v Předmětu podnájmu z pokynu Nájemce.

9.15. Každá smluvní strana je povinna uhradit druhé smluvní straně v plné výši škodu, kterou způsobí.

9.16. Podnájemce je povinen ke dni skončení podnájmu dle této Smlouvy Předmět podnájmu vyklidit a vrátit jej včetně všech klíčů Nájemci ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. O předání a převzetí Předmětu podnájmu bude sepsán předávací protokol, v němž bude zejména popsán stav Předmětu podnájmu, počet předaných klíčů, případně bude obsahovat i seznam předané dokumentace. Každá smluvní strana obdrží po jednom vyhotovení tohoto protokolu, který je svým obsahem obdobný protokolu při převzetí Předmětu podnájmu.

V případě, že Podnájemce nepředá Předmět podnájmu zpět Nájemci dle tohoto odst. Smlouvy řádně a včas, zejména neuvede-li Podnájemce Předmět podnájmu do stavu, v jakém jej od Nájemce převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, je Nájemce oprávněn tak učinit sám, a to na náklady Podnájemce. Tímto ustanovením není dotčeno ujednání smluvních stran dle odst. 13.1. této Smlouvy.

Článek 10.

Podnájem, převod práv a povinností

10.1. Podnájemce není oprávněn zřídit třetí osobě k Předmětu podnájmu užívací právo, ani jakékoli jiné právo, bez předchozího výslovného písemného souhlasu Nájemce.

10.2 Podnájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu Nájemce

10.2.1. převést podnájem v souvislosti s převodem podnikatelské činnosti, již prostor slouží ve smyslu § 2307 OZ;

- 10.2.2. postoupit jakoukoli pohledávku z této Smlouvy, resp. její část, na třetí osobu;
10.2.3. postoupit tuto Smlouvu, resp. její část, na třetí osobu.

Článek 11.

Pojištění Podnájemce

- 11.1. Podnájemce je povinen sjednat a udržovat v platnosti a účinnosti po celou dobu trvání Podnájmu pojištění odpovědnosti za škodu u společnosti, která je pojišťovnou v České republice.
- 11.2. Pojištění odpovědnosti za škodu způsobenou Podnájemcem třetím osobám musí být sjednáno mezi Podnájemcem jako pojištěným a pojišťovnou pro případ odpovědnosti za škodu, která může nastat v souvislosti s prováděním činnosti Podnájemce v Předmětu podnájmu nebo společných prostorách.
- 11.3. Podnájemce je povinen sjednat a zavazuje se udržovat v platnosti a účinnosti po celou dobu trvání podnájmu pojištění pokrývající jeho movitý majetek v Předmětu podnájmu a poskytující ochranu proti všem standardním rizikům, zejména přírodním katastrofám, pro případ ztráty, poškození nebo zničení, proti krádeži, vloupání a vandalismu.
- 11.4. Podnájemce je povinen řádně platit pojistné takovým způsobem, aby pojistné smlouvy uzavřené dle tohoto článku Smlouvy zůstaly v platnosti a účinnosti po celou dobu trvání nájmu dle této Smlouvy.
- 11.5. Podnájemce je oprávněn vinkulovat pojistné plnění ve prospěch třetí osoby jen po obdržení písemného souhlasu Nájemce.
- 11.6. Pokud Podnájemce neuzavře pojištění odpovědnosti za škody podle tohoto článku Smlouvy, je Nájemce oprávněn uzavřít toto pojištění sám a náklady na jeho zřízení a platby pojistného vyúčtovat Podnájemci spolu s úhradou za Služby v rámci provozních nákladů Podnájemce.

Článek 12.

Pojištění Nájemce

- 12.1. Nájemce prohlašuje, že Budova je pojištěna proti standardním rizikům (zejména elementární vlivy — živly), a zavazuje se toto pojištění udržovat v platnosti a účinnosti po celou dobu trvání Podnájmu dle této Smlouvy.

Článek 13.

Úpravy Předmětu podnájmu

- 13.1. Podnájemce je oprávněn provádět v Předmětu podnájmu na své náklady stavební či jakékoliv jiné úpravy, včetně instalací vybavení a zařízení pevně spojených s Budovou, pouze po předchozím písemném souhlasu Nájemce a v rozsahu Nájemcem schváleném. K žádosti o souhlas předloží

Podnájemce specifikaci úprav včetně případných nezbytných posudků. Jakýkoli souhlas Nájemce ke stavebním a jakýmkoli jiným úpravám Předmětu podnájmu prováděným ze strany Podnájemce se vždy rozumí jako souhlas vydaný za podmínky, že je Podnájemce zavázán veškeré takto provedené úpravy a vestavby před ukončením Podnájmu odstranit, ledaže by se smluvní strany dohodly jinak. Tyto úpravy a vestavby provedené způsobem výše uvedeným nezakládají žádný nárok Podnájemce vůči Nájemci po ukončení Podnájmu, ledaže by se smluvní strany dohodly jinak. V případě, že Podnájemce před ukončením Podnájmu jím provedené úpravy a vestavby neodstraní, má se za to, že se v okamžiku ukončení podnájmu vzdal jakýchkoli možných odpovídajících nároků za jím provedené zhodnocení Předmětu podnájmu a Nájemce je oprávněn sám rozhodnout, zda provedené úpravy odstraní sám na náklady Podnájemce, nebo zda provedené úpravy v Předmětu podnájmu ponechá za předpokladu, že jsou upotřebitelné dalšími podnájemci; toto platí pouze v případě, pokud nebylo ohledně úprav a vestaveb smluvními stranami dohodnuto jinak ještě před ukončením Podnájmu.

- 13.2. Je-li k úpravám podle předchozího odstavce tohoto článku nutný souhlas, stanovisko či vyjádření orgánů státní správy, je Podnájemce povinen si takový souhlas, stanovisko či vyjádření zajistit na své náklady před započítáním jakýchkoli prací. Nájemce se zavazuje mu k tomu poskytnout veškerou nutnou součinnost.
- 13.3. Podnájemce se zavazuje výkresově dokumentovat veškeré stavební změny a úpravy, které provede, a dát Nájemci bezplatně k dispozici jedno vyhotovení výkresů skutečného provedení nejpozději do 30 dnů po dokončení prací
- 13.4. Nájemce může provádět úpravy a stavební změny v Předmětu podnájmu, které jsou nezbytné k řádné údržbě a/nebo provozu Budovy, i bez souhlasu Podnájemce. Pokud však takové úpravy či stavební změny jakýmkoliv způsobem omezí provoz Podnájemce, zavazuje se Nájemce poskytnout Podnájemci přiměřenou slevu z nájemného po celou dobu těchto úprav a uhradit náhradu škody, která mu tím bude způsobena.

Článek 14.

Sankce

- 14.1. V případě prodlení Podnájemce s úhradou jakékoliv platby dle této Smlouvy, je Podnájemce povinen zaplatit Nájemci úrok z prodlení ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý započatý den prodlení.
- Nájemce má právo na náhradu škody vzniklé nesplněním peněžitého dluhu i tehdy, je-li tato kryta úroky z prodlení, čímž smluvní strany výslovně vylučují úpravu dle § 1971 OZ.
- 14.2. V případě prodlení Podnájemce s předáním Předmětu podnájmu Nájemci při skončení nájmu je Podnájemce povinen zaplatit Nájemci za každý i započatý den prodlení smluvní pokutu ve výši 10 000,- Kč za každý započatý den prodlení.
- 14.3. Smluvní pokuty dle této smlouvy jsou splatné do 15 dnů ode dne doručení písemné výzvy oprávněné smluvní strany povinné smluvní straně k úhradě smluvní pokuty. Smluvní pokuta se považuje za

zaplacenou dnem jejího připsání na účet oprávněné smluvní strany, uvedený ve výzvě k zaplacení smluvní pokuty.

14.4. Vznikem povinnosti hradit jakoukoliv smluvní pokutu podle této Smlouvy ani jejím faktickým zaplacením není dotčen nárok druhého účastníka na náhradu škody a náhrada škody není výší smluvní pokuty omezena a smluvní pokuta se na náhradu škody nezapočítává. Nárok na smluvní pokuty dle této Smlouvy a nárok na náhradu případné škody zůstává zachován i po zániku Smlouvy odstoupením.

14.5. Smluvní strany nejsou oprávněny provést jednostranně jakýkoliv zápočet či postoupení svých pohledávek vzniklých v souvislosti se Smlouvou (zejména na náhradu škody, slevy z nájemného, na vrácení přeplatku na zálohách za Služby apod.), na podnájemné, poplatek resp. nedoplatek za Služby, náhradu škody, smluvní pokuty apod. nebo od nich odečíst částky jakéhokoliv druhu)

Článek 15.

Skončení podnájmu

15.1. Tato Smlouva může být ukončena dohodou smluvních stran v písemné formě, přičemž účinky ukončení této Smlouvy nastanou k okamžiku stanovenému v takovéto dohodě. Nebude-li takovýto okamžik dohodou stanoven, pak tyto účinky nastanou ke dni uzavření takovéto dohody.

15.2. Nájemce je oprávněn písemně vypovědět tuto Smlouvu s 3 měsíční výpovědní dobou, která začíná běžet prvním dnem následujícím po doručení výpovědi Podnájemci, a to v případě že:

15.2.1. Podnájemce poruší svou povinnost uvedenou v čl. 10. odst. 10.1. a 10.2., čl. 11 odst. 11.1. a čl. 13. odst. 13.1. této Smlouvy,

15.2.2. bude Podnájemce v prodlení s placením Podnájemného sjednaném v čl. 6. této Smlouvy a/nebo úhradami za Služby sjednanými v čl. 7. této Smlouvy, po dobu delší než měsíc,

15.2.3. Podnájemce užívá Předmět podnájmu v rozporu s jeho účelem sjednaným v čl. 3 odst. 3.3. této Smlouvy nebo způsobem odporujícím veřejnému pořádku,

15.2.4. nastane právní skutečnost, jež brání užívání Předmětu podnájmu dle této Smlouvy; přičemž takové porušení Podnájemce nenapraví, resp. od takového porušování neupustí, ani ve lhůtě do 15 dnů ode dne doručení písemné výzvy Nájemce.

15.3. Podnájemce je oprávněn písemně vypovědět tuto Smlouvu s 3 měsíční výpovědní dobou, která začíná běžet prvním dnem následujícím po doručení výpovědi Nájemci, a to v případě že:

15.3.1. Nájemce poruší svou povinnost sjednanou v čl. 8. odst. 8.5., čl. 9. odst. 9.12. druhá věta, v čl. 13. odst. 13.4. druhá věta, a v čl. 14. odst. 14.5. této Smlouvy, přičemž takové porušení Nájemce nenapraví, resp. od takového porušování neupustí, ani ve lhůtě do 15 dnů ode dne doručení písemné výzvy Podnájemce,

15.3.2. naplnění zákonných podmínek úst. § 1765 občanského zákoníku.

15.4. Nájemce i Podnájemce jsou rovněž oprávněni Smlouvu vypovědět bez uvedení důvodu nejdříve po uplynutí 12 (dvanácti) měsíců od účinnosti Smlouvy, a to s výpovědní dobou 6 (šest) měsíců, která počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi.

Článek 16. Společná a závěrečná ustanovení

- 16.1. Tato Smlouva nabývá platnosti dnem jejího uzavření. Dnem uzavření této Smlouvy je den označený datem u podpisů smluvních stran. Je-li takto označeno více dní, je dnem uzavření této Smlouvy den z označených dnů nejpozdější.
- 16.2. Jakékoli spory mezi smluvními stranami vyplývající z této Smlouvy nebo vzniklé v souvislosti s ní budou řešeny nejprve smírně. Nepodaří-li se smírného řešení dosáhnout do jednoho měsíce ode dne, kdy některá ze smluvních stran druhé smluvní straně oznámí své přesvědčení o existenci sporu nebo svůj návrh na jeho řešení, bude spor rozhodnut na návrh kterékoli smluvní strany obecným soudem.
- 16.3. Nevyplyvá-li z písemného ujednání smluvních stran výslovně něco jiného, budou jakákoli oznámení, včetně případných výzev, či jiná sdělení předpokládána podle této Smlouvy nebo v souvislosti sni učiněna písemně. Přípustnou formou jejich doručování podle této Smlouvy je osobní předání oproti podpisu, doručení poštou formou doporučené zásilky na adresu uvedenou v úvodu této Smlouvy nebo na jinou doručovací adresu písemně oznámenou odesílateli v souladu s tímto ustanovením, nebo prostřednictvím datové schránky. Za doručení se pro účely této Smlouvy považuje též případ, kdy adresát odmítne osobní předání nebo doručení poštou.
- 16.4. Smluvní strany tímto vylučují úpravu přednosti obchodních zvyklostí ve smyslu ustanovení § 558 odst. 2 OZ.
- 16.5. Smlouva zahrnuje úplnou dohodu mezi smluvními stranami a žádná jiná ujednání, slovní či písemná, která by se týkala předmětu této Smlouvy, mezi smluvními stranami neexistují a pokud existovala, byla Smlouvou zrušena a nahrazena Smlouvou. Za účelem právní jistoty se Smluvní strany výslovně dohodly, že dnem, kdy tato smlouva nabude účinnosti, zanikají jakékoliv jiné smlouvy nebo dohody, které byly mezi nimi dříve uzavřeny ohledně Předmětu nájmu, zejména zaniká Nájemní smlouva ze dne 13.05.2022.
- 16.6. Tato Smlouva je sepsána ve dvou stejnopisech, přičemž každá ze Smluvních stran obdrží po jednom z nich.
- 16.7. Tuto Smlouvu lze měnit pouze písemnými číslovanými dodatky na základě úplného a vzájemného konsensu obou Smluvních stran a podepsanými oběma Smluvními stranami.
- 16.8. Pokud některé ustanovení Smlouvy z jakéhokoli důvodu je, nebo se stane neplatným, neúčinným či nevynutitelným, není platnost, účinnost a vynutitelnost ostatních ustanovení smlouvy dotčena. Smluvní strany se pro tento případ zavazují, že neplatné, neúčinné nebo nevynutitelné ustanovení nahradí ustanovením platným, účinným a vynutitelným, které bude významově co nejbližší ustanovení, které se stalo neplatným, neúčinným nebo nevynutitelným.
- 16.9. Nedílnou součástí této Smlouvy jsou tyto její přílohy:

Příloha č. 1 — Rozpis záloh na služby;

16.10. Smluvní strany prohlašují, že si Smlouvu přečetly, s jejím obsahem, který považují za určitý a srozumitelný, bez výhrad souhlasí, že Smlouva byla uzavřena vážně podle jejich pravé a svobodné vůle, nikoliv v tísní za nápadně nevýhodných podmínek.

V Bohumíně dne

Za Nájemce

Za Podnájemce

MUDr. Svatopluk Němeček, MBA

Ing. Jiří Gelnar, MBA

Předseda představenstva

Místopředseda představenstva

Ing. Petra Tomanová, Ph.D., MBA

Ing. Kateřina Řehulková, MBA

Místopředseda představenstva

Člen představenstva

Příloha č. 1 Smlouvy

Rozpis záloh na služby

Nájemce

Bohumínská městská nemocnice, a.s.

se sídlem: Slezská 207, Starý Bohumín, 735 81 Bohumín

IČO: 26834022

DIČ: CZ26834022

Služby	Výše zálohy
1. Dodávky studené vody a odvod stočného	9.900,- / rok
2. Odvod srážkové vody	2.000,- / rok
3. Dodávky elektrické energie	88.800,- / rok
4. Dodávky tepla pro vytápění	26.500,- / rok
5. Dodávky teplé užitkové vody (TUV)	11.300,- / rok
6. Odvoz komunálního odpadu	1.600,- / rok
7. Úklid společných prostor	25.000,- / rok
Celkem za služby	165 100,- / rok

Měsíční záloha 13.758,33 / měsíc

V Bohumíně dne

Za Nájemce

Za Podnájemce

MUDr. Svatopluk Němeček, MBA

Ing. Jiří Gelnar, MBA

Předseda představenstva

Místopředseda představenstva

Ing. Petra Tomanová, Ph.D., MBA

Ing. Kateřina Řehulková, MBA

Místopředseda představenstva

Člen představenstva