

SMLOUVA O SMLOUVĚ BUDOUCÍ O NÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTOR A SLUŽBÁCH SOUVISEJÍCÍH S NÁJMEM,

kterou dnešního dne, měsíce a roku s odvoláním na ustanovení § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Šb. občanského zákoníku v platném znění, uzavřeli:

Bohumínská nemocnice, a.s.

Slezská 207, Starý Bohumín, 73581 Bohumín

Zastoupena Ing. Kamil Mašík, předseda představenstva a

Ing. Yvona Placzková, místopředseda představenstva

IČ: 268 34 022

DIČ: CZ26834022

Společnost je zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě, oddíle B, vložka 2788.

/dále jako budoucí **pronajímatel**/

a

Alergologie Balcárek s. r.o.

zastoupena jednatelem společnosti MUDr. Vojtěchem Balcárkem

IČO: 044 19 324

Bohumín, Záblatí, Anenská 455, PSČ 735 52

Číslo registrace: KA/301P/ 15

Tel.:

/dále jako budoucí **nájemce**/

I.

Předmětem této smlouvy o smlouvě budoucí je závazek budoucího pronajímatele a budoucího nájemce uzavřít smlouvu o nájmu nebytových prostor a doplňkových služeb k užívání nebytových prostor a dalšího majetku pronajímatele specifikovaného níže.

II.

a) Návrh smlouvy o nájmu nebytových prostor a doplňkových služeb se zavazuje předložit pronajímatel nájemci, v písemné formě (dvou vyhotoveních) doporučeným dopisem, na adresu nájemce, bez zbytečného odkladu.

b) Nájemce řádně uzavře smlouvu o nájmu nebytových prostor a doplňkových služeb specifikovaných touto smlouvou.

c) Pronajímatel předloží nájemci smlouvu o nájmu nebytových prostor a doplňkových služeb níže uvedeného znění, měnit či doplňovat lze údaje, které jsou v nájemní smlouvě vytečkované, či zpřesňují označení nebytových prostor a jiného majetku pronajímatele.

d) Pronajímatel umožní nájemci přístup do uvolněných nebytových prostor nejpozději dne 30. 12. 2017. Od tohoto dne je nájemce oprávněn provádět veškeré potřebné úpravy za účelem připravení prostor do stavu, který mu umožní poskytovat zdravotní služby v oboru stomatologie. Bez schválení těchto úprav pronajatých nebytových prostor není nájemce oprávněn tyto úpravy realizovat.

e) V době od podpisu této smlouvy o smlouvě budoucí do data uvedeného v odst. d) je pronajímatel povinen umožnit nájemci po jeho předchozí žádosti kdykoliv, a to i

opakovaně nejpozději do 3 dní, přístup do prostor uvedených v budoucí smlouvě, za účelem provedení zaměření a zjištění technického stavu před zpracováním dokumentace pro provedení prací uvedených v bodě d).

III. Znění budoucí Smlouvy

NÁJEMNÍ SMLOUVA

Článek I

Smluvní strany

Bohumínská městská nemocnice, a.s.

se sídlem Slezská 207, Starý Bohumín, 735 81 Bohumín
zastoupena předsedou představenstva panem Ing. Kamilem Mašíkem a místopředsedou představenstva paní Ing. Yvonou Placzkovou

IČ: 268 34 022

DIČ: CZ26834022

Bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s., účet č.:

společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě, oddíl B, vložka 2788

v dalším textu smlouvy jen jako „Pronajímatel“
na straně jedné

a

Alergologie Balcárek s. r.o.

zastoupena jednatelem společnosti MUDr. Vojtěchem Balcárkem

IČO: 044 19 324

Bohumín, Záblatí, Anenská 455, PSČ 735 52

Číslo registrace: KA/301P/ 15

Bankovní spojení:

Tel.: 602 66

/dále jako budoucí **nájemce**/

registrace nestátního zdravotnického zařízení č. KA/301P/15, vydaná Krajským úřadem Moravskoslezského kraje v Ostravě dne 4. 11. 2015 pod číslem jednacím č. j. MSK 119526/2015 a č. j. MSK 42594/2017

v dalším textu smlouvy jen jako „Nájemce“

Pronajímatel a Nájemce dále společně též jako „Smluvní strany“

Článek II

Preambule

Smluvní strany se na základě úplného konsensu o všech níže uvedených ustanoveních této smlouvy (dále jen „Smlouva“) dohodly v souladu s příslušnými ustanoveními obecně závazných právních předpisů České republiky, a to zejména zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „Občanský zákoník“), na této:

nájemní smlouvě o nájmu prostoru určeného k podnikání

Článek III

Předmět a účel smlouvy

Předmětem této nájemní smlouvy, dále jen „Smlouva“, je nájemní vztah (nájem) mezi Smluvními stranami, přičemž účelem Smlouvy je úprava tohoto vzájemného vztahu v souladu s vůlí Smluvních stran a obecné závaznými právními předpisy.

Článek IV

Předmět nájmu

- (1) Pronajímatel prohlašuje, že má na základě smlouvy o výpůjčce uzavřené dne 13. dubna 2010, která nyní platí ve znění jejich dodatků č. 1 ze dne 28. února 2011 a č. 2 ze dne 30. července 2013, a účinné do 31. prosince 2023 (dále jen „Smlouva o výpůjčce“), s městem Bohumín (dále jen „půjčitel“), v užívání mimo jiné i budovu č. p. 1176 na ulici Čáslavská v obci Bohumín, část Nový Bohumín, PSČ 735 81, postavenou na pozemku p. č. 709/13 o výměře 765 m², jak jsou zapsány na listu vlastnictví č. 10001 pro katastrální území Nový Bohumín, obec Bohumín, vedeném Katastrálním úřadem pro Moravskoslezský kraj, katastrální pracoviště Karviná (dále jen „Budova“ a „Pozemek“ nebo společně „Nemovitosti“); Nemovitosti jsou ve výlučném vlastnictví města Bohumín.
- (2) Dle ustanovení článku III Smlouvy o výpůjčce je Pronajímatel oprávněn přenechat předmět výpůjčky nebo jeho část do nájmu za podmínek stanovených ve Smlouvě o výpůjčce.
- (3) Předmětem nájmu upraveného Smlouvou jsou prostory určené k podnikání ve třetím nadzemním podlaží Budovy o celkové výměře 49,8 m², a to: místnost číslo 329 (ordinace lékaře) o výměře 18,34 m², místnost číslo 330 (místnost sestry) o výměře 21, 26 m² a čekárna o výměře 10,2 m². Přesná specifikace pronajatých prostorů a popis jejich stavu ke dni podpisu Smlouvy je uveden v Předávacím protokolu, který je přílohou č. 1 Smlouvy.
- (4) Prostory určené k podnikání specifikované v předchozím odstavci (3) tohoto článku Smlouvy jsou dále ve Smlouvě souhrnně označovány jen jako „Předmět nájmu“. Schématický náčrt Předmět nájmu tvoří přílohu č. 2 Smlouvy.
- (5) Nájemce je na základě Smlouvy oprávněn užívat též přístupovou cestu od vchodu z budovy k Předmětu nájmu a osobní výtah. Za užívání osobního výtahu je Nájemce povinen platit Pronajímateli úhradu, která je zahrnuta v ceně služeb dle článku XII odstavec (2) Smlouvy.

Článek V

Účel nájmu

- (1) Účelem nájmu dle Smlouvy je užívání Předmětu nájmu Nájemcem v souladu se Smlouvou a platnými obecně závaznými právními předpisy.
- (2) Nájemce je oprávněn užívat Předmět nájmu k provozování nestátního zdravotnického zařízení, a to za podmínek stanovených Smlouvou a zvláštními předpisy, přičemž se sjednává, že Nájemce bude v Předmětu nájmu provozovat ambulantní specializovanou péči v oboru alergologie a klinické imunologie.
- (3) Nájemce je dle Smlouvy oprávněn provozovat svou činnost v Předmětu nájmu po všechny dny v týdnu, včetně sobot, nedělí a svátků.
- (4) Smluvní strany souhlasně konstatují, že Předmět nájmu je podle svého stavebně-technického určení vhodný pro sjednaný účel nájmu dle předchozích odstavců Smlouvy a toto užívání odpovídá charakteru Předmětu nájmu v souladu s obecně závaznými právními předpisy.

- (5) V případě, že Předmět nájmu nebude z jakýchkoliv důvodů vyhovovat činnosti Nájemce, je Nájemce na základě předchozího, písemného a výslovného souhlasu Pronajímatele oprávněn provést na svůj náklad a nebezpečí úpravy Předmětu nájmu. Přitom je však povinen dodržet obecně závazné právní předpisy a tuto smlouvu.

Článek VI

Vznik nájemního vztahu

- (1) Pronajímatel pronajímá v souladu se Smlouvou a obecně závaznými právními předpisy Předmět nájmu Nájemci s účinností od 1. ledna 2018.

Článek VII

Práva a povinnosti Pronajímatele

- (1) Pronajímatel je povinen umožnit Nájemci, jeho zaměstnancům a dalším osobám určeným Nájemcem počínaje dnem uvedeným v předchozím článku Smlouvy vstup do Předmětu nájmu za účelem jeho užívání.
- (2) Pronajímatel je povinen zajistit řádný a nerušený výkon nájemních práv Nájemce po celou dobu trvání nájemního vztahu dle Smlouvy, a to zejména tak, aby bylo možno dosáhnout jak účelu Smlouvy, tak i účelu užívání Předmětu nájmu dle Smlouvy.
- (3) 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 Pronajímatele 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 nájmu Nájemcem. Pronajímatel se této povinnosti zproští, jestliže prokáže, že nesplnění některého z uvedených závazků bylo způsobeno jinou příčinou, než na straně Pronajímatele.
- (4) Pronajímatel nebo jiná jím pověřená osoba jsou oprávněny po předchozím ohlášení minimálně 3 pracovní dny předem vstoupit do Předmětu nájmu spolu s osobou oprávněnou jednat jménem Nájemce nebo osobou určenou Nájemcem v pracovních dnech v běžných provozních hodinách Nájemce, a to zejména za účelem kontroly dodržování podmínek Smlouvy, jakož i provádění údržby, nutných oprav či provádění kontroly elektrického, vodovodního a dalšího vedení, jestliže je toho zapotřebí. Ve sporném případě se má za to, že provozními hodinami Nájemce je doba od 06:00 hodin do 15:00 hodin v běžném pracovním dni, jakož i kterákoliv jiná doba, po kterou je Nájemce v Předmětu nájmu přítomen.
- (5) Pronajímatel je 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 havarijný stav či jiná podobná skutečnost. Pronajímatel je povinen Nájemce bez zbytečného odkladu po takovém vstupu do Předmětu nájmu uvědomit, jestliže nebylo možno Nájemce informovat předem. Rovněž v případě, že Pronajímatel bude požádán o provedení oprav a úprav v Předmětu nájmu, je oprávněn tyto opravy a úpravy provést i mimo výše stanovenou dobu, případně i bez přítomnosti Nájemce či jiné pověřené osoby, jestliže nemá možnost provést tuto opravu v jiném čase a na tuto skutečnost Nájemce upozorní.
- (6) V případě, že Pronajímatel nebo Půjčitel bude sám nebo prostřednictvím třetích osob provádět takové úpravy nebo opravy Budovy, v níž se nachází Předmět nájmu, nebo Předmětu nájmu, které dočasně omezí nebo znemožní možnost Nájemce užívat Předmět nájmu nebo jeho část, je povinen Nájemce na tuto skutečnost prokazatelně upozornit nejméně dva měsíce předem a současně i sdělit předpokládanou dobu omezení. Nájemce je povinen takové dočasné omezení strpět.

- (7) Smluvní strany se dohodly, že Nájemce bude na základě součinnosti Pronajímatele registrován u poskytovatele telekomunikačních služeb jako majitel telefonní stanice č. 596 012 xxx, kterou si sám na své jméno v Předmětu nájmu zřídil.

Článek VIII

Práva a povinnosti Nájemce

- (1) Nájemce je oprávněn užívat Předmět nájmu jen v rozsahu a k účelu sjednanému ve Smlouvě, a to po celou dobu trvání nájemního vztahu.
- (2) Nájemce je oprávněn umístit na Budově, v níž se nachází Předmět nájmu, na místě určeném Pronajímatelem, a v Předmětu nájmu 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 Nájemce je zapotřebí předchozí, výslovný a písemný souhlas Pronajímatele.
- (3) Nájemce je povinen hradit Pronajímateli nájemné a úhradu za služby poskytované v souvislosti s nájmem ve výši, ve lhůtách splatnosti a způsobem dle Smlouvy.
- (4) Nájemce je povinen hradit náklady spojené s obvyklým udržováním a provozem Předmětu nájmu, zejména drobné opravy a údržbu Předmětu nájmu do výše 10.000,00 Kč bez DPH za jednu opravu nebo udržovací práce; sjednává se, že náklady na opravy, údržbu nebo obnovu vnitřních nátěrů a malování, výměnu podlahových krytin (lino resp. Koberec) a opravy keramických obkladů a podlah nese Nájemce vždy ze svého bez ohledu na jejich výši. To platí též pro ostatní náklady, zejména na opravy, údržbu zařizovacích předmětů, oken, dveří a samostatně oddělitelných součástí technického vybavení (např. termoregulační, odvzdušňovací a jiné ventily apod.). Nájemce hradí též veškeré náklady a cenu dodávek služeb uskutečněných pro Nájemce dle následujících ustanovení Smlouvy.
- (5) Nájemce je povinen oznámit bez zbytečného odkladu Pronajímateli veškeré změny, které nastaly v Předmětu nájmu, a to jak zapříčiněním Nájemce, tak i bez jeho vlivu a vůle a současně je povinen bez zbytečného odkladu oznámit Pronajímateli potřebu oprav, které je povinen Pronajímatel provést, a umožnit provedení těchto i jiných nezbytných oprav, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti Pronajímateli vznikla.
- (6) Nájemce se zavazuje zdržet se jakýchkoliv jednání, které by rušily nebo mohly rušit výkon ostatních užívacích a nájemních práv v Budově. Zejména se pak zdrží jakýchkoliv rušivých a hlasitých projevů v souvislosti se svou činností v době nočního klidu a ve dnech pracovního klidu a volna, přičemž též v ostatní době se bude snažit jednat tak, aby výkon ostatních nájemních a užívacích práv v Budově nebyl rušen nebo byl rušen jen minimálně a v nezbytné míře.
- (7) Porušením závazku dle předchozího odstavce Smlouvy není přístup a pobyt pacientů nebo obchodních partnerů Nájemce v Předmětu nájmu,
- (8) Nájemce odpovídá za zničení, odcizení a jakékoli znehodnocení věcí z vlastnictví Pronajímatele nebo Půjčitele nalézajících se v Předmětu nájmu (zařizovací předměty). Tím není dotčena jiná zákonná odpovědnost Nájemce nebo Pronajímatele. Úplný soupis zařizovacích předmětů ve vlastnictví Půjčitele nebo Pronajímatele nacházející se v Předmětu nájmu je uveden v příloze č. 1 ke Smlouvě.
- (9) Nájemce se rovněž zavazuje užívat Předmět nájmu s péčí řádného hospodáře, v Předmětu nájmu zajistit na své náklady běžný úklid a finančně se podílet na nákladech na úklid společných prostor v Budově.
- (10) Nájemce se zavazuje dodržovat protipožární opatření Pronajímatele zavedená v Budově a vně budovy, s nimiž bude prokazatelně seznámen.

- (11) Způsobí-li Nájemce znečištění či poškození přístupové cesty specifikované v článku IV odst. (5) Smlouvy, je povinen zajistit na své náklady její uvedení do původního stavu.
- (12) Nájemce odpovídá za dodržování protipožárních, bezpečnostních, hygienických a jiných obecně závazných právních předpisů týkajících se užívání Předmětu nájmu. Provádění předepsaných kontrol a revizí vyhrazených elektro zařízení, včetně zajištění provozuschopnosti a revizí hasicích přístrojů umístěných v Budově zajišťuje Pronajímatel. Náklady s tím spojené hradí Nájemce poměrně, a to na základě faktury vystavené Pronajímatelem. Pronajímatel informuje Nájemce o výsledku kontrol a revizí předáním kopie příslušné části protokolu.
- (13) Nájemce je povinen zajistit na své jméno a účet odvoz a likvidaci nebezpečných odpadů v souladu s platnými obecně závaznými právními předpisy.
- (14) Nájemce je povinen posledního dne nájemního vztahu dle Smlouvy Předmět nájmu vyklidit a vyklizený a opatřený hygienickou bílou malbou předat Pronajímateli. Pro případ prodloužení s vyklizením a předáním Předmětu nájmu Pronajímateli je Nájemce povinen zaplatit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 500 Kč (slovy: Pětset korun českých) za každý den prodloužení.

Článek IX

Podnájem

- (1) Nájemce není oprávněn přenechat Předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu bez předchozího písemného a výslovného souhlasu Pronajímatele.
- (2) Nájemce se zavazuje, že zabezpečí, aby každý podnájemní vztah vzniklý na základě souhlasu Pronajímatele dle předchozího odstavce Smlouvy skončil nejpozději současně s ukončením nájemního vztahu dle Smlouvy, ať již tento nájemní vztah skončí kdykoliv a z jakéhokoliv důvodu.
- (3) Nájemce se dále zavazuje, že zabezpečí, aby každý z podnájemců dodržoval všechny povinnosti Nájemce sjednané ve Smlouvě.

Článek X

Stavební a jiné úpravy

- (1) Nájemce je oprávněn provádět v Předmětu nájmu jakékoliv stavební či jiné úpravy trvalého charakteru jen při splnění podmínek sjednaných ve Smlouvě.
- (2) Veškeré stavební úpravy a jiné úpravy trvalého charakteru prováděné Nájemcem v Předmětu nájmu vyžadují výslovný, předchozí a písemný souhlas Pronajímatele. Součástí souhlasu je i výslovná specifikace těchto úprav, a to dle jejich podpisu a seznamu tak, jak je předložen v žádosti Nájemce. Ujednání dle ustanovení článku V odstavec (5) Smlouvy tím není dotčeno. Nebude-li sjednáno jinak, nese náklady s těmito úpravami Nájemce.
- (3) Ve sporném případě se má za to, že souhlas vyžadují veškeré změny zasahující do stavební a architektonické podstaty Předmětu nájmu nebo podstatně měnící Předmět nájmu, či pevná instalace jakýchkoliv zařízení, jakož i veškeré zásahy do elektrického, vodovodního, teplovodního a dalšího vedení.
- (4) Nedojde-li k jiné dohodě, je Nájemce povinen po skončení nájemního vztahu dle Smlouvy odevzdat Předmět nájmu Pronajímateli ve stavu, v jakém se bude nacházet při skončení nájemního vztahu. To neplatí pro úpravy provedené na Předmětu nájmu bez souhlasu Pronajímatele v případech, kdy je souhlasu Pronajímatele dle této Smlouvy potřeba. Opoždění Předmětu nájmu nad rámec běžného užívání, případně vzniklou škodu způsobenou Nájemcem, je Nájemce povinen Pronajímateli v plné výši nahradit.

Článek XI **Nájemné**

- (1) V souladu s ustanovením článku VIII odstavec (3) Smlouvy je Nájemce povinen platit Pronajímateli nájemné.
- (2) Nájemné za Předmět nájmu dle článku IV odst. (3) Smlouvy se sjednává dohodou Smluvních stran tak, že činí Kč (slovy: korun českých) ročně, dále jen „Nájemné“. .. li nebo stane-li se Nájemce plátcem daně z přidané hodnoty („DPH“), bude nájemné .. zvýšeno o DPH ve výši dle platných obecně závazných právních předpisů.
- (3) Nájemné se platí v pravidelných měsíčních splátkách ve výši Kč (slovy: korun českých) bez DPH, a to nejpozději do 15. dne každého nájemního období. Nájemním obdobím je jeden kalendářní měsíc.
- (4) Inflační doložka. Sjednává se, že Pronajímatel je oprávněn počínaje vždy od 01. května každého kalendářního roku, poprvé od 01. května 2018, jednostranně zvýšit Nájemné o úředně stanovenou míru inflace za předchozí kalendářní rok. Zvýšení Nájemného je účinné počínaje od prvního dne měsíce následujícího po doručení oznámení o jeho zvýšení.
- (5) Po dobu, kdy bude právo Nájemce užívat Předmět nájmu omezeno nebo znemožněno, v důsledku činnosti Pronajímatele dle článku VII odstavec (6) Smlouvy, se Nájemné poměrně sníží.
- (6) Pro případ prodlení s placením Nájemného se sjednává smluvní pokuta ve výši 0,5/ z dlužné částky za každý započatý den prodlení. Smluvní pokuta je splatná ve lhůtě splatnosti uvedené na jejím vyúčtování.

Článek XII **Cena služeb souvisejících s nájmem**

- (1) Nájemce se v souladu s ustanovením článku VIII odst. (3) Smlouvy zavazuje platit Pronajímateli cenu služeb poskytovaných v souvislosti s nájmem.
- (2) Nájemce je povinen hradit Pronajímateli měsíční zálohy na cenu služeb poskytovaných v souvislosti s nájmem, jejichž výše je uvedena ve „Výpočtovém listu záloh na služby“ (dále je „Výpočtový list“), který tvoří přílohu č. 3 Smlouvy, a vyúčtování těchto služeb. Měsíční záloha za všechny služby spojené s nájmem činí Kč (slovy: korun českých) bez DPH, s výjimkou úklidu společných prostor kde pronajímatel DPH účtuje. Pronajímatel je oprávněn jednostranně upravit výši zálohy na úhradu služeb poskytovaných v souvislosti s nájmem v případě změny ceny provedené dodavatelí těchto služeb); oprávněnost této úpravy je Pronajímatel na žádost Nájemce povinen prokázat. Změna výše zálohy je účinná ode dne, kdy dojde ke změně ceny.
- (3) Výše záloh a způsob výpočtu nákladů za uskutečněné dodávky studené vody, odvod stočného a srážkové vody, dodávek elektrické energie, tepla pro vytápění, teplé užitkové vody (dále TUV), odvoz komunálního odpadu, úklid společných prostor a za používání výtahu jsou uvedeny ve Výpočtovém listu. Vyúčtování těchto služeb bude prováděno na základě faktury dodavatelů/poskytovatelů těchto služeb, a to vždy 1x ročně, nejpozději do čtyř měsíců po uplynutí zúčtovacího období, jímž je doba od 01. ledna do 31. prosince každého kalendářního roku trvání Smlouvy. Případný přeplatek uhradí Pronajímatel do třiceti (30) dnů od zaslání vyúčtování záloh zaplacených za služby spojené s nájmem Nájemci; případný nedoplatek uhradí Nájemce do třiceti (30) dnů od doručení vyúčtování záloh zaplacených za služby spojené s nájmem Nájemci.
- (4) Smluvní strany se dohodly, že pokud dojde ze strany Půjčitele v době trvání této smlouvy k montáži indikátorů spotřeby tepla, bude způsob výpočtu nákladů na výrobu a spotřebu tepla Pronajímatelem upraven ve Výpočtovém listu.

- (5) Pronajímatel nezajišťuje telekomunikační služby. Platby s tím spojené platí Nájemce přímo poskytovatelům těchto služeb na základě samostatných smluv uzavřených mezi Nájemcem a poskytovatelem telekomunikačních služeb.
- (6) Pro případ prodloužení se zaplacením zálohy nebo vyúčtování ceny služeb poskytovaných v souvislosti s nájmem platí ust. Článek XI odst. (6) Smlouvy obdobně.

Článek XIII **Trvání smlouvy**

- (1) Smlouva se sjednává na dobu neurčitou s tím, že Smluvní strany se dohodly, že pokud Smlouva nezanikne výpovědí dle následujících odstavců (2) a (3) dříve, pak zaniká dohoda Smluvních stran dnem 31. prosince 2023 [článek IV odst. (1)].
- (2) Pronajímatel je oprávněn Smlouvu vypovědět s tříměsíční výpovědní dobou běžící od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi v případě, že prodloužení Nájemce s placením Nájemného nebo úhrad za služby poskytované v souvislosti s nájmem, anebo jiných plateb, k nimž je Nájemce dle Smlouvy povinen, přesáhne třicet (30) dnů a Nájemce dluh nezplatí ani v dočasně přiměřené lhůtě stanovené Pronajímatelem, která nemůže být kratší než deset (10) dnů.
- (3) Smluvní strany se dohodly, že každá ze Smluvních stran je oprávněna Smlouvu kdykoliv vypovědět, a to i bez udání důvodu výpovědi. Výpovědní doba činí tři (3) měsíce a začne běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi.
- (4) V případě, že tato smlouva bude podléhat povinnosti dle zákona č.340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv) nabývá smlouva účinnosti dnem zveřejnění v registru smluv a povinnost vložit tuto smlouvu do registru má pronajímatel.

Článek XIV **Oznamování**

- (1) Veškerá oznámení, která je podle Smlouvy zapotřebí či možné učinit, budou v písemné formě a mohou být učiněna doporučenou poštou s dodejkou nebo osobním doručení.
- (2) Oznámení se zasílají na adresu sídla Pronajímatele zapsanou v obchodním rejstříku v den odeslání oznámení a na adresu Nájemce uvedenou v záhlaví této smlouvy.
- (3) Oznámení se považuje za řádně doručené i v případě, že Smluvní strana, jíž je oznámení doručeno, oznámení z jakéhokoliv důvodu nepřevzme. Pro tento případ se sjednává, že oznámení bylo doručeno třetího dne po odeslání, a při osobním doručení dnem, kdy je adresát nepřevzal.

Článek XV **Pojištění**

- (1) Pronajímatel neodpovídá za případné škody vzniklé Nájemci na jeho majetku umístěném v Předmětu nájmu.
- (2) Pronajímatel prohlašuje, že pro Budovu má sjednáno živelné pojištění.

Článek XVI **Řešení sporů**

- (1) Smluvní strany se zavazují, že jakékoliv problémy vzniklé v souvislosti s výkladem Smlouvy nebo týkající se práv a závazků dle Smlouvy a jejich plnění budou řešit vzájemnou dohodou.

- (2) Nedojde-li k dohodě, bude věc předložena k rozhodnutí obecnému soudu.

Článek XVII
Ustanovení přechodná

- (1) Pokud některé ustanovení Smlouvy z jakéhokoliv 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 jiným, platným, účinným a nevynutitelným, které bude významově co nejbližší těm ustanovením, která se stala neplatnými, neúčinnými nebo nevynutitelnými.
- (2) Práva a povinnosti neupravená Smlouvou se řídí Občanským zákoníkem s tím, že Smluvní strany vylučují aplikaci ustanovení § 2310 až § 2315 Občanského zákoníku.
- (3) Postoupení této Smlouvy jako celku je vyloučeno bez předchozího písemného souhlasu druhé Smluvní strany (včetně postoupení práv a povinností z této Smlouvy prostřednictvím cenného papíru). Kvitanice za částečné plnění a vrácení dlužných úpisů s účinky kvitanice jsou vyloučeny.
- (4) Smluvní strany se dohodly, že § 557 Občanského zákoníku se nepoužije. Určení množstevního, časového, územního nebo jiného rozsahu ve Smlouvě je pevně určeno autonomní dohodou Smluvních stran a soud není oprávněn do Smlouvy jakkoliv zasahovat.
- (5) Dle § 1765 Občanského zákoníku na sebe Smluvní strany převzaly nebezpečí změny okolností. Před uzavřením Smlouvy Smluvní strany zvážily plně hospodářskou, ekonomickou i faktickou situaci a jsou si plně vědomy okolností Smlouvy. Smlouvu tedy nelze měnit rozhodnutím soudu.
- (6) Smluvní strany společně prohlašují, že Smlouvou upravují komplexně a úplně svá vzájemná práva a povinnosti. Pro výklad Smlouvy, resp. Pro stanovení práv a povinností Smluvních stran týkajících se Smlouvy proto Smluvní strany vylučují použití (i) jakýchkoliv dokumentů výslovně neuvedených ve Smlouvě (včetně případné korespondence Smluvních stran předcházející uzavření Smlouvy), (ii) oborových či jiných zvyklostí, či (iii) případné předchozí praxe Smluvních stran. Smluvní strany Smlouvu rovněž dříve neuzavřely v jiné, než písemné formě, a žádná ze Smluvních stran proto není oprávněna a povinna obsah Smlouvy písemně potvrdit ve smyslu a s účinky dle § 1757 občanského zákoníku.
- (7) Smluvní strany společně prohlašují, že jsou podnikateli, ustanovení o lichvě (§ 1796) a neúměrném zkrácení (§ 1793 až 1795) Občanského zákoníku se proto nepoužijí.
- (8) Smluvní strany prohlašují, že si navzájem sdělily veškeré okolnosti požadované dle § 1728 odst. 2 Občanského zákoníku. Smluvní strany jsou dále povinny si navzájem neprodleně sdělovat, že při provozu svého podniku (obchodního závodu) udělily prokuru (včetně totožnosti zmocněného prokuristy).
- (9) Jakákoli smluvní pokuta mezi Smluvními stranami musí být sjednána pouze písemně, a to výlučně v podobě listiny podepsané (nikoli elektronicky) oběma smluvními stranami.
- (10) Nebude-li mezi Smluvními stranami výslovně a v písemné podobě sjednáno jinak, je výše úroku z prodlení stanovena příslušným právním předpisem. Smluvní strany nemají oprávnění požadovat případné úroky z úroků (smluvních úroků či úroků z prodlení).
- (11) Smluvní strany se dohodly, že nabídka na uzavření či změnu Smlouvy nemůže být přijata s dodatky, výhradami, omezeními či jinými změnami, a to i v případě, že tyto odchylky mění obsah nabídky pouze nepodstatně; ustanovení § 1740 odst. 3 Občanského zákoníku se proto nepoužije.

- (12) Neplatnost právního jednání (v důsledku nedodržení jeho ujednané formy) souvisejícího s touto Smlouvou lze namítat i v případě, že již bylo některou ze stran plněno. Ustanovení § 582 odst. 2 Občanského zákoníku se proto nepoužije.
- (13) 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 existoval, 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.
- (14) Tato Smlouva nabývá platnosti dnem jeho podpisu oběma Smluvními stranami a účinnosti dnem 1. ledna 2018.

Článek XVIII **Ustanovení závěrečná**

- (1) Pro práva, závazky a právní vztahy ve Smlouvě zvláště neupravené platí obecně závazné právní předpisy.
- (2) Smlouva vzniká jen dohodou o celém jejím obsahu. Smlouvu je možno měnit nebo doplňovat jen číslovanými dodatky, které musí mít písemnou formu. Na ústní ujednání se nebere zřetel.
- (3) V případě, že některé ustanovení Smlouvy je nebo se stane neplatným nebo neúčinným, zůstávají ostatní ustanovení Smlouvy platná a účinná. Smluvní strany se zavazují nahradit neplatné nebo neúčinné ustanovení Smlouvy ustanovením jiným, platným a účinným, které svým obsahem a smyslem odpovídá nejlépe obsahu a smyslu ustanovení původního, neplatného nebo neúčinného.
- (4) Smlouva se sepisuje ve dvou vyhotoveních, z nichž každá ze Smluvních stran obdrží po jednom. Obě vyhotovení Smlouvy mají stejnou platnost.
- (5) Pronajímatel a Nájemce si tuto Smlouvu přečetli, s jejím obsahem bez výhrad souhlasí a prohlašují, že je projevem jejich svobodné a vážné vůle, učiněným nikoli v tísní za nápadně nevýhodných podmínek, což potvrzují svými vlastnoručními podpisy.

V Bohumíně, dne : 12.října 2017

za Pronajímatele:

Nájemce:

Ing. ~~Karel~~ Mašík
předseda představenstva

MUDr. ~~Vojtěch~~ Balcárek

Bohumínská městská nemocnice, a.s.
Slezská 207, Starý Bohumín
735 81 Bohumín
IČ: 26834022
tel.: 596 096 111

Ing. Yvona ~~Pfáčková~~
místopředseda představenstva

III. Právo smlouvy

Tato smlouva se řídí a je vykládána podle platných právních předpisů. Vztahy, které nejsou výslovně upraveny v této smlouvě, se řídí zákonem č. 89/2012 Sb., občanským zákoníkem.

IV. Salvatorní ujednání

Pokud kterékoli ustanovení této smlouvy nebo jeho část je nebo se stane neplatným či nevynutitelným rozhodnutím soudu či jiného příslušného orgánu, nebude mít tato neplatnost či nevynutitelnost vliv na platnost či vynutitelnost ostatních ustanovení této smlouvy nebo jejích částí, pokud nevyplývá přímo z obsahu této smlouvy, že toto ustanovení nebo jeho část nelze oddělit od dalšího obsahu.


V. Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu.
2. Tato smlouva se vyhotovuje ve 2 vyhotoveních s platností originálu, z nichž každá smluvní strana obdrží jedno vyhotovení.
3. Smluvní strany na důkaz své svobodné a vážné vůle uzavřít výše uvedenou smlouvu a na důkaz toho, že obsahu smlouvy rozumí, připojují svůj podpis.

V Bohumíně, dne: 12. října 2017

Budoucí Pronajímatel:

Ing.  Mašík
předseda představenstva

Ing.  Yvona Placzková
místopředseda představenstva

Bohumínská městská nemocnice, a.s.
Slezská 207, Starý Bohumín
735 81 Bohumín
IČ: 26834022
tel.: 596 096 111

Budoucí Nájemce:

MUDr.  Vojtěch Balcárek

Příloha č. 1
Plánek pronajatých nebytových prostor

Příloha č. 2
Předmět nájmu – předávací protokol

Příloha č. 3
Výpočtový list záloh na služby