



## SMLOUVA O NÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTOR (PROSTOR SLOUŽÍCÍCH K PODNIKÁNÍ)

Smluvní strany:

**Městská nemocnice s poliklinikou Uh. Brod, s.r.o.**

se sídlem: ul. Partyzánů 2174, 688 01 Uherský Brod

jednající Ing. Ludvíkem Hovorkou, jednatelem

IČO: 25583905

bankovní spojení: Komerční banka, a.s. č.ú.: 19-5004440217/0100

zapsána v obch. rejstříku vedeném u Krajským soudem v Brně, oddíl C, vložka 35422

(dále jen „Pronajímatel“)

- na straně jedné -

a

Nájemce:

**B. Braun Avitum s.r.o.**

se sídlem: V Parku 2335/20, 148 00, Praha 4

IČO: 61856827

DIČ: CZ 61856827

jednající MUDr. Martinem Kunckem a Ing. Petrem Macounem, Ph.D., jednatelem

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 31711,

(dále jen „Nájemce“)

- na straně druhé -

vzhledem k tomu, že dospěly k úplnému a vzájemnému konsensu v níže uvedených skutečnostech, rozhodly se uzavřít tuto Smlouvu o nájmu nebytových prostor - prostor sloužících k podnikání (dále jen „Smlouva“):

### I.

#### Předmět smlouvy a předmět nájmu

1. Předmětem nájemní smlouvy je závazek Pronajímatele předat předmět nájmu do dočasného užívání Nájemci a současně závazek Nájemce tento předmět nájmu převzít a platit za jeho užívání nájemné a úhrady za služby, jejichž poskytování je spojeno s nájmem, a to ve výši a způsobem stanoveným touto smlouvou.
2. Předmětem nájmu jsou prostory sloužící k podnikání ve stavbě občanského vybavení bez č.p. na pozemku p. č. st. 4190 (pavilon C v areálu Městské nemocnice s poliklinikou Uh. Brod, s.r.o., ul. Partyzánů 2174, 688 01 Uherský Brod) vedené na listu vlastnictví č. 5540 pro obec a katastrální území Uherský Brod, a to v V. nadzemním podlaží o celkové výměře 595 m<sup>2</sup> (dále jen „nebytové prostory“ nebo „předmět nájmu“). Pronajímatel prohlašuje, že je vlastníkem předmětu nájmu a je oprávněn jej pronajmout.
3. Specifikace nebytových prostor s půdorysným plánkem je uvedena v příloze č. 1 této smlouvy tvořící její nedílnou součást.

4. Předmětem této smlouvy není nájem movitých věcí.
5. Stav pronajatých nebytových prostor je uveden v předávacím protokolu pořízeném při předání a převzetí nebytových prostor do nájmu. Předmět nájmu bude Nájemci předán ve stavu způsobilém k jeho užívání k níže uvedenému účelu.
6. Pronajímatel prohlašuje, že předmětné nebytové prostory nebyly ústně ani jiným způsobem pronajaty třetí osobě a jsou zcela prosté jakýchkoliv cizích práv kolidujících s nájmem (například věcných břemen). Pronajímatel se zavazuje právní stav předmětu nájmu zachovat v souladu s prohlášením předchozí věty po celou dobu trvání této nájemní smlouvy.

## II. Účel nájmu

Obě smluvní strany se dohodly, že účelem nájmu je užívání předmětu nájmu nájemcem výhradně k provozování specializovaného zdravotnického zařízení – dialyzačního střediska a nefrologické ambulance.

## III. Výše nájemného, služby, platební podmínky

1. Nájemce se zavazuje zaplatit Pronajímateli za užívání předmětu nájmu smluvní nájemné, které se dohodou sjednává následovně:

1.800 Kč/m<sup>2</sup>/rok za nebytové prostory o celkové výměře 189 m<sup>2</sup>

1.450 Kč/m<sup>2</sup>/rok za nebytové prostory o celkové výměře 406 m<sup>2</sup>

Specifikace nebytových prostor je uvedena ve Výměru nájemného jako přílohy č. 2, která je nedílnou součástí této smlouvy. Dohodnuté celkové roční nájemné dle tohoto odstavce ke dni podpisu této smlouvy činí 928.900 Kč.

Smluvní strany se dohodly, že Pronajímatel nebude u nájemného uplatňovat DPH.

2. Nájemce se zavazuje zaplatit Pronajímateli provozní náklady na revize, servisy a údržbu (výtahů apod.), elektrickou energii na pohon výtahů a na osvětlení společných prostor, vytápění společných prostor a úklidové prostředky na úklid společných prostor, jejichž výše bude každoročně stanovena ze skutečných nákladů pronajímatele za předcházející kalendářní rok v poměru nájemcem pronajímaných ploch vůči celkovým plochám budovy. Výše těchto nákladů bude uvedena ve Výměru nájemného jako přílohy č. 2, která je nedílnou součástí této smlouvy, v položce s názvem Paušální provozní náklady. Pokud nebude výše těchto nákladů uvedena v příloze č. 2 této smlouvy v okamžiku jejího uzavření, Nájemce je povinen tyto náklady platit za podmínek sjednaných v této smlouvě od 1. 1. kalendářního roku na základě předchozího písemného oznámení výše paušálních nákladů Nájemci. Paušální náklady budou součástí faktury vystavené Pronajímatelem.

3. Nájemce se zavazuje zaplatit Pronajímateli provozní náklady za teplo, světlo (elektřinu), vodné a stočné na základě jeho skutečné spotřeby naměřené na samostatných měřidlech pro touto smlouvou pronajímané nebytové prostory.
4. Nájemné a provozní náklady dle odstavců 1., 2. a 3. bude Nájemce hradit v měsíčních splátkách tak, že nejpozději k 15. dni měsíce bude uhrazena měsíční splátka za předcházející měsíc, a to na bankovní účet Pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy, na základě faktury vystavené Pronajímatelem.

Nájemné i provozní náklady se považují za zaplacené okamžikem připsání fakturované částky na výše specifikovaný bankovní účet Pronajímatele. V případě prodloužení Nájemce s úhradou nájemného nebo s úhradou provozních nákladů (tj. služeb) dle čl. III. této smlouvy, jejichž poskytovatelem je Pronajímatel, je Nájemce povinen zaplatit Pronajímateli úrok z prodloužení ve výši stanovené platnými právními předpisy.

5. Smluvní strany se dohodly na inflační doložce k výši nájemného tak, že Pronajímatel může po dobu trvání nájmu, počínaje rokem 2015, jednostranně zvýšit nájemné o 100 % roční míry inflace vyjádřené přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za uplynulý kalendářní rok, vyhlášené Českým statistickým úřadem. Toto zvýšení nájemného je Pronajímatel povinen Nájemci písemně oznámit doporučeným dopisem do 31. března příslušného roku, jinak toto právo zaniká. Smluvní strany se dohodly, že změna nájemného podle tohoto odstavce je účinná od 1. ledna kalendářního roku, v němž bylo Nájemci doručeno písemné oznámení o nové výši nájemného. Nedoplatek za nájemné (tj. zvýšení o inflaci) za leden až březen příslušného kalendářního roku bude Pronajímatel fakturovat nájemci nejpozději s nájemným za měsíc duben příslušného kalendářního roku. Základem pro úpravu výše nájemného je výše ročního nájemného, které bylo naposled sjednané v souladu s touto smlouvou, čímž se rozumí i nájemné upravené indexem spotřebitelských cen uplynulý kalendářní rok. Pokud se Nájemci ve vztahu k Všeobecné zdravotní pojišťovně sníží s odkazem na úhradovou vyhlášku, vyhlášenou ve sbírce zákonů ČR, v předchozím kalendářním roce úhrady za Hemodialyzační (kód 18550) a Chronické hemodialýzy (kód 18522) může požádat Pronajímatele o nenavyšování nájemného o inflační doložku, žádostí doručenou nejpozději do 31. ledna příslušného kalendářního roku. Pronajímatel se zavazuje, že nájemné o inflační doložku nenavýší pokud snížení úhrad za uvedené úkony bude procentuálně vyšší než inflace.

#### IV.

##### Práva a povinnosti smluvních stran

1. Pronajímatel je povinen:
  - a. umožnit Nájemci užívání předmětu nájmu ke sjednanému účelu ve sjednaném rozsahu,
  - b. umožnit Nájemci a jeho dodavatelům služeb přístup do nebytových prostor,
  - c. zajistit dodávku dohodnutých plnění poskytovaných v souvislosti s užíváním předmětu nájmu,
  - d. informovat Nájemce o skutečnostech, které mohou mít vliv na nerušený výkon práva nájmu Nájemcem,
  - e. s přiměřeným časovým předstihem písemně informovat Nájemce o provádění činností v sousedství předmětu nájmu, které jsou provázeny nadměrným hlukem, otřesy, prašností apod.,

- f. informovat své případné právní nástupce v postavení Pronajímatele o existenci nájemního vztahu dle této smlouvy a celém jeho obsahu tak, že nový pronajímatel bude vázán všemi ustanoveními této smlouvy ve stejném rozsahu jako původní Pronajímatel (včetně ustanovení o výši nájemného).

2. Nájemce je povinen:

- a. užívat předmět nájmu ke sjednanému účelu, k jehož změně může dojít pouze na základě písemné dohody obou smluvních stran,
- b. provádět na vlastní náklady běžné opravy a údržbu spojenou s užíváním předmětu nájmu zahrnující údržbu vnitřních zařízení a vybavení (kohouty, ventily, odpady, mechanismy otevírání dveří a oken, větrání, topení, osvětlení, včetně výměny ovladačů a jejich opotřebených částí, výměna podlahové krytiny, vymalování, obnova ochranných nátěrů a provozem poškozených omítek, zasklívání oken a dveří a výměna těsnění všeho druhu, deratizaci) a další srovnatelnou údržbu,
- c. oznámit Pronajímateli záměr provádět na vlastní náklady specifické úpravy nezbytné k vykonávání jeho činnosti a opravy a údržbu těchto specifických úprav, a provést je pouze s předchozím písemným souhlasem Pronajímatele,
- d. bez zbytečného odkladu oznámit Pronajímateli potřebu oprav budovy (nad rámec běžných oprav a údržby pronajatých nebytových prostor), které má Pronajímatel provést, a umožnit jejich provedení, jinak odpovídá za škody, které nesplněním této povinnosti Pronajímateli vzniknou
- e. oznámit Pronajímateli záměr provádět na vlastní náklady stavební úpravy či opravy předmětu nájmu a provést je pouze po předchozím písemném souhlasu Pronajímatele a dodržet postup podle zákona č. 183/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů a dalších právních předpisů, před započítím stavebních prací si nechat vytyčít veškeré kabelové rozvody a ostatní inženýrské sítě,
- f. strpět na dobu nezbytně nutnou přerušeni nebo omezení užívání předmětu nájmu z důvodů údržby, oprav či rekonstrukce nebo v důsledku mimořádných událostí (tzv. vyšší moci), bez náhrady újmy, která Nájemci vznikne; bude-li to objektivně možné je Pronajímatel povinen takové přerušeni nebo omezení předem včas písemně oznámit,
- g. umožnit pověřeným zaměstnancům Pronajímatele vstup do předmětu nájmu spolu s osobou oprávněnou jednat jménem Nájemce v pracovních dnech v běžných provozních hodinách Nájemce, a to zejména za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy, jakož i provádění údržby, nutných oprav či případného provádění kontroly elektrického, plynového, vodovodního a dalšího vedení, jestliže je toho zapotřebí; současně je Pronajímatel oprávněn vstoupit do předmětu nájmu dle této smlouvy 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.; o tomto musí Pronajímatel Nájemce neprodleně uvědomit ihned po takovémto vstupu do předmětu nájmu, jestliže nebylo možno Nájemce informovat předem,
- h. předat Pronajímateli klíče od všech pronajatých prostor v zapečetěné obálce pro případ mimořádné události,
- i. udržovat na vlastní náklady předmět nájmu včetně společných prostor v čistotě a označit jej čitelně a viditelně názvem a obchodní činností Nájemce,
- j. evidovat a likvidovat na vlastní náklady odpad, který Nájemce vytvořil,
- k. vyklizený předmět nájmu předat Pronajímateli nejpozději v poslední den sjednané doby nájmu nebo výpovědní lhůty.

3. Nájemce je odpovědný za porušení obecně platných předpisů o ekologii, bezpečnosti, požární ochraně, hygienických předpisů, způsobených výlučně jeho činností nebo výlučně činností jeho klientů nebo osob, které se s jeho vědomím nacházejí v předmětu nájmu po dobu trvání nájemního vztahu dle této smlouvy na předmětu nájmu a zavazuje se k uhrazení všech poplatků a sankcí, udělených Nájemci nebo Pronajímateli formou rozhodnutí orgánů státní správy z důvodu porušení výše uvedených obecně platných předpisů. Nájemce se zavazuje zajistit na své náklady provedení potřebných sanačních prací na odstranění závadového stavu způsobeného nedodržením tohoto ustanovení nájemní smlouvy.
4. Nájemce nesmí bez písemného souhlasu Pronajímatele přenechat předmět nájmu do podnájmu či užívání třetím osobám.
5. Z hlediska požární ochrany:
  - a. požární ochranu a prevenci se Nájemce zavazuje zajišťovat v předmětu nájmu v souladu se všemi platnými ustanoveními obecně závazných právních předpisů požární ochrany, nebude-li písemně dohodnuto jinak;
  - b. Nájemce ustanoví odpovědnou osobu ve smyslu §2 zákona č. 133/1985 Sb., o požární ochraně ve znění pozdějších předpisů a sdělí pronajímateli identifikační údaje této osoby včetně telefonního a e-mail. kontaktu;
  - c. Nájemce si vybaví předmět nájmu dostatečným počtem přenosných hasicích přístrojů ve vhodných druzích v počtu odpovídajícím platným právním předpisům a zajistí jejich pravidelnou kontrolu;
  - d. Nájemce se zavazuje bez odkladu hlásit vznik požáru v místě své dislokace hasičskému záchrannému sboru kraje a Pronajímateli;
  - e. Nájemce se zavazuje informovat o opatřeních, která provedl, aby k požárům popř. k jejich rozšíření ze stejných příčin nemohlo dojít;
  - f. Nájemce se zavazuje nahlašovat Pronajímateli změny týkající se základní dokumentace požární ochrany (např. změna tel. čísel odpovědné osoby) v pronajatých prostorách;
  - g. Nájemce je povinen se prokazatelně seznámit s přijatými opatřeními pro případ požáru a jiných mimořádných událostí platných pro uživatele předmětu nájmu;
  - h. Nájemce je povinen na výzvu Pronajímatele předložit platné revizní zprávy a doklady o prohlídkách technických zařízení ve svém vlastnictví či užívání umístěných na (v) předmětu nájmu.
6. Pronajímatel se zavazuje odemykat a zamykat budovu v pracovní dny (pondělí – pátek), v níž se nebytové prostory nachází, následovně:  
odemykání 6:30 hod.  
uzamykání 18:00 hod.
7. V případě změny podstatných skutečností u obou smluvních stran, které mají význam nejen z hlediska trvání této smlouvy, ale i z hlediska uplatňování jednotlivých práv a povinností z této smlouvy, jsou obě smluvní strany povinny písemně oznámit takovou změnu druhé smluvní straně, a to prokazatelným způsobem a bez zbytečného odkladu. Za takovou změnu se považuje např.: změna označení obchodní firmy, změna sídla firmy, případně podnikatelského oprávnění, změna adresy pro doručování písemností, změna bankovního spojení, změny v poskytování služeb v souvislosti s užíváním nebytových prostor, zamýšlený vstup do likvidace či prohlášení konkurzu, změnu z neplátce DPH na plátce DPH a jiné změny, které mají vztah k druhé smluvní straně, apod.

8. Nájemce je oprávněn umístit na předmětu nájmu (budově) označení provozovny. Toto označení může být umístěno pouze přímo na budově (jejím obvodovém plášti). Konkrétní místo pro umístění, stejně jako velikost označení musí být před umístěním odsouhlaseno Pronajímatelem.
9. Nájemcem vynaložené náklady na Pronajímatelem předem písemně odsouhlasené stavební úpravy a opravy, které Pronajímatel bude chtít po skončení nájmu zachovat, jsou věcným plněním nájemného (dále jen VPN) vedle sjednaného finančního nájemného. Nájemce se vzdává práva na úhradu nákladů, které vynaloží na veškeré úpravy či opravy předmětu nájmu během nájemního vztahu, a po skončení nájmu se Nájemce vzdává práva požadovat protihodnotu toho, o co se zvýšila hodnota věci, pokud se smluvní strany nedohodnou písemně jinak. Povolení VPN včetně výše ceny a zúčtování je povinen Nájemce před realizací písemně projednat s Pronajímatelem a neprodleně po dokončení protokolárně předat Pronajímateli. Nájemce může na základě písemného souhlasu Pronajímatele náklady na stavební úpravy odepisovat v souladu s § 28 odst. 3 zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů. Pronajímatel nebude poskytovat v souvislosti s těmito stavebními úpravami Nájemci jakoukoliv náhradu v průběhu nájemního vztahu ani po jeho ukončení.

## V.

### Doba nájmu

1. Doba trvání nájmu se sjednává na dobu určitou deseti (10) let, a to od 1. 1. 2014 do 31. 12. 2023.
2. Nájemce je oprávněn písemně vypovědět nájem před uplynutím sjednané doby pouze v těchto případech:
  - a. Nájemce ztratí způsobilost k provozování činnosti, pro kterou si předmět nájmu pronajal nebo dojde k jiné podstatné změně okolností, v jejímž důsledku nelze po nájemci spravedlivě požadovat, aby v nájmu pokračoval,
  - b. nebytový prostor se stane bez zavinění Nájemce nezpůsobilý ke smluvenému užívání po dobu delší než 1 týden,
  - c. Pronajímatel hrubě porušuje své povinnosti vyplývající z § 5 odst. 1 zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, a neodstraní porušení do 3 týdnů ode dne doručení písemného upozornění ze strany Nájemce nebo
  - d. Pronajímatel hrubě porušuje své povinnosti vyplývající z této smlouvy nebo ze zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník či povinnosti z prováděcích předpisů k tomuto zákonu, které se týkají nájmu prostor sloužících k podnikání.
3. Pronajímatel je oprávněn nájem vypovědět před uplynutím sjednané doby pouze v těchto případech:
  - a. Nájemce užívá předmět nájmu v rozporu s účelem nájmu dle čl. II této smlouvy,
  - b. má-li být nemovitá věc, v níž se předmět nájmu nachází, odstraněna, anebo přestavována tak, že to brání dalšímu užívání předmětu nájmu, a Pronajímatel to při uzavření této smlouvy nemusel ani nemohl předvídat, nebo
  - c. porušuje-li Nájemce hrubě své povinnosti vyplývající z této smlouvy nebo ze zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník či povinnosti z prováděcích předpisů k tomuto zákonu, které se týkají nájmu prostor sloužících k podnikání, nebo

- d. Nájemce je po dobu delší než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného nebo služeb spojených s užíváním předmětu nájmu, nebo
  - e. Nájemce změní v nebytových prostorech (provozovně) bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele předmět podnikání (§ 5 odst. 4. zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor).
4. Výpovědní lhůta smlouvy činí šest měsíců a začíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi.
  5. Ukončit nájemní smlouvu lze dále oboustrannou dohodou smluvních stran.
  6. V případě ukončení nájemní smlouvy je Nájemce povinen předmět nájmu vyklidit a předat Pronajímateli ke dni ukončení nájemní smlouvy. Pro případ nedodržení této povinnosti je Nájemce povinen uhradit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši dvojnásobku 1/365 sjednaného ročního nájemného platného ke dni skončení nájemního vztahu, a to za každý den prodlení.

## VI.

### Závěrečná ustanovení

1. Veškeré spory z této smlouvy budou řešeny jednáním. V případě jakéhokoli sporu z této smlouvy nebo v její souvislosti s ní, kdy se smluvní strany nebudou moci dohodnout na změně, doplnění či zrušení této smlouvy, rozhodne příslušný soud.
2. Obě strany se dohodly, že veškerá jednání a veškeré písemnosti budou vedeny v jazyce českém a veškeré případné spory se budou řešit podle Českého právního řádu v jazyce českém u místně příslušného soudu.
3. Pronajímatel se zavazuje nezveřejnit tuto nájemní smlouvu v katastru nemovitostí.
4. Smluvní strany shodně prohlašují, že se seznámily s obsahem této smlouvy a prohlašují, že byla uzavřena na základě jejich pravé a svobodné vůle a na důkaz toho ji opatřují svými podpisy.
5. Ke změně této smlouvy může dojít pouze na základě písemných dodatků, vyjma úpravy ceny nájemného inflací. Podepsané přílohy a dodatky, vzestupně číslované, se dnem jejich uzavření stávají nedílnou součástí této smlouvy.
6. Smluvní strany se dohodly na tom, že písemnosti touto smlouvou předpokládané (např. výpověď, uplatnění inflace, apod.) budou druhé straně zasílány výhradně doporučeným dopisem, a to na adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy nebo na písemně oznámenou případnou změnu adresy, doručenou druhé straně. Nebude-li na této adrese zásilka úspěšně doručena či převzata oprávněnou osobou smluvní strany, nebude-li tato zásilka vyzvednuta a držitel poštovní licence doporučenou zásilku vrátí zpět, za úspěšné doručení se všemi právními následky bude považován pátý den od prokazatelného odeslání zásilky druhou stranou.

7. Tato smlouva je vyhotovena ve 2 vyhotoveních, z nichž každá smluvní strana obdrží po jednom. Vyhotovení mají platnost originálu.
8. Tato smlouva nabývá platnosti okamžikem jejího podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dne 1. 1. 2014.
9. Přílohy a současně nedílná součást smlouvy jsou:  
Příloha č. 1 Plánek pronajatých prostor  
Příloha č. 2 Výměr nájemného

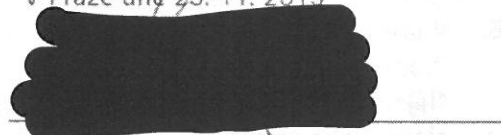
V Uherském Brodě dne 26. 11. 2013



Městská nemocnice s poliklinikou  
Uh. Brod, s. r. o.  
Ing. Ludvík Hovorka, jednatel

Městská nemocnice s poliklinikou Uh. Brod, s.r.o  
DIČ CZ25583905  
tř. Partyzánů 2174  
688 01 Uherský Brod

V Praze dne 25. 11. 2013




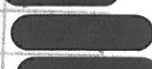



B. Braun Avitum s.r.o.  
MUDr. Martin Kunccek, jednatel

V Praze dne 25. 11. 2013



B. Braun Avitum s.r.o.  
Ing. Petr Macoun, Ph.D., jednatel

B/BRAUN		JMÉNO	DATUM	
SCHVÁLIL	VĚCNĚ		25.11.2013	
	PRÁVNĚ		25.11.2013	
	FIN		25.11.2013	