

dodržet č. 2 - do 14. 2026 (14. 10. 2014 - 2026)

31. 3. 5. 2006
30. 3. 5. 2011

NÁJEMNÍ SMLOUVA

o nájmu nebytových prostor a o nájmu movitých věcí
podle zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění změn a doplňků,
podle § 663 až § 684 a § 721 a násl. občanského zákoníku č. 40/1964 Sb., ve znění změn a doplňků

uzavřená mezi

Oblastní nemocnice Příbram, a.s.,
Podbrdská 269, Zdaboř, 261 95 Příbram V
IČ: 27085031
DIČ: CZ27085031

Zapsaná v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze
Oddíl B, číslo vložky 8883
jednající Mgr. Romanem Bočkem, předsedou představenstva
a MUDr. Stanislavou Pánovou, členkou představenstva
- dále jen "pronajímatel" -

a

Fresenius Medical Care – DS, s.r.o.

Lužná 591, 160 05 Praha 6
IČ: 45790949
DIČ: CZ45790949
Zapsaná v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze
Oddíl C, vložka č. 13738
jednající Ing. Davidem Prokešem, jednatelem
- dále jen "nájemce" -

SMLOUVA O NÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTOR A O NÁJMU MOVITÝCH VĚCÍ

Preamble

Pronajímatel prohlašuje, že je oprávněn disponovat s movitým i nemovitým majetkem, který je předmětem této smlouvy

Článek 1

Předmět smlouvy

1. Pronajímatel prohlašuje, že je oprávněn disponovat budovou bez čísla popisného v obci Příbram, část obce Příbram V-Zdaboř, stojící na pozemku č. parc. st. 1787, v katastrálním území 735515 Březové Hory, nemovitostmi zapsanými na listu vlastnictví číslo 6063 pro obec Příbram, katastrální území Březové Hory, vedeném Katastrálním úřadem pro Středočeský Kraj, katastrální pracoviště Příbram (dále též „budova“).
2. Pronajímatel přenechává nájemci k užívání nebytové prostory provozované jako dialyzační stanice o celkové výměře 548 m², nacházející se v 1. nadzemním podlaží budovy (dále též „předmět nájmu“ nebo „nebytové prostory“). Nebytové prostory jsou zobrazeny v plánu, který je jako příloha č. 1 nedílnou součástí této smlouvy. Nebytové prostory jsou pronajímány včetně jejich příslušenství a součástí, která jsou popsána v příloze č. 1.

3. Nájemce bude nebytové prostory užívat pouze za účelem provozování nestátního zdravotnického zařízení - dialyzační stanice, nefrologické ambulance a s tím souvisejících činností. Předmětem podnikání, který bude v nebytových prostorách provozován, je v souladu s výpisem z obchodního rejstříku nájemce poskytování zdravotní péče a koupě zboží za účelem jeho dalšího prodeje a prodej.
4. Pronajímatel prohlašuje, že nebytové prostory jsou v současné době užívány pro provoz dialyzační stanice a jsou pro takový provoz v plném rozsahu vhodné, plně způsobilé a jsou v souladu s veškerými platnými předpisy a technickými normami.
5. Smluvní strany vycházejí z toho, že celková podlahová plocha nebytových prostor je 548 m². Pokud dojde ke změně výměry podlahové plochy pronajatých prostor o více než 5%, bude nájemné upraveno dodatkem k této smlouvě. Pokud bude odchylka menší, nebude ve výši nájemného zohledněna.
6. Pronajímatel touto smlouvou přenechává nájemci do užívání soubor movitých věcí v celkové pořizovací hodnotě 520 406,- Kč specifikovaný v Příloze č. 2 této smlouvy (dále jen „DDHM“) a soubor movitých věcí, v celkové pořizovací hodnotě 5 537 674,- Kč specifikovaný v Příloze č. 3 této smlouvy (dále jen „DHM“). Společně DDHM a DHM budou též označovány jako „movité věci“.
7. Nájemce bude movité věci užívat pro svou podnikatelskou činnost, a to konkrétně v rámci provozování dialyzační stanice, nefrologické ambulance a s tím souvisejících činností.
8. Pronajímatel se zavazuje předat movité věci nájemci v nebytových prostorách k rozhodnému dni, určenému v souladu s článkem 2 odst. 2 smlouvy o kooperaci, která je mezi smluvními stranami uzavírána zároveň s touto smlouvou (dále jen „rozhodný den“).
9. Nájemce je oprávněn v průběhu trvání nájmu umísťovat do nebytových prostor další movité věci sloužící k provozování dialyzační stanice. Nájemce je povinen předávat pravidelně pronajímateli položkový inventurní soupis všech movitých věcí evidovaných v nebytových prostorách v účetní evidenci nájemce ke dni 31.10. každého roku s uvedením jejich pořizovacích cen. Nájemce je povinen předat tento soupis také k danému aktuálnímu datu kdykoli o to pronajímatel písemně požádá. Současně s tím je nájemce též povinen na písemné vyžádání pronajímatele prokázat vyšší pořizovací ceny těchto věcí.

Článek 2 Doba nájmu

1. Nájemní vztah, a to jak ve vztahu k nebytovým prostorám, tak ve vztahu k movitým věcem, se touto smlouvou sjednává na dobu určitou v délce 5 let, jejíž běh začíná rozhodným dnem.
2. Pronajímatel se zavazuje poskytnout nájemci potřebnou součinnost při získávání veškerých povolení potřebných pro provozování dialyzační stanice a nefrologické ambulance umístěné v nebytových prostorách, tj. zejména povolení k provozování nestátního zdravotnického zařízení ve smyslu § 8 zákona č. 160/1992 Sb., o zdravotní péči v nestátních zdravotnických zařízeních, v platném znění, a současně uzavření smluv se zdravotními pojišťovnami, zejména s Všeobecnou zdravotní pojišťovnou České republiky, o poskytování a úhradě zdravotní péče poskytované v dialyzační stanici umístěné v nebytových prostorách.
3. O převzetí nebytových prostor a movitých věcí nájemcem k rozhodnému dni bude sepsán zápis, podepsaný oběma smluvními stranami. V tomto zápisu budou zaznamenány vady nebytových prostor a termín jejich odstranění.

4. Nájemní vztah sjednaný touto smlouvou skončí uplynutím 5 let od rozhodného dne. Pokud do 120 dnů před uplynutím této doby trvání nájmu nedoručí pronajímatel nájemci písemné oznámení, že trvá na skončení tohoto nájemního vztahu, prodlužuje se tento nájemní vztah za stejných podmínek o dalších 5 let.
5. Po ukončení nájemního vztahu z jakéhokoliv důvodu předá nájemce pronajímateli nebytové prostory a movité věci ve stavu, v jakém je převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení tak, aby bylo zajištěno kontinuální ošetřování pacientů.
6. Tuto smlouvu je pronajímatel oprávněn vypovědět pouze z následujících důvodů:
 - nájemce i přes písemnou výzvu pronajímatele užívá nebytové prostory nebo movité věci v rozporu se smlouvou,
 - nájemce je o více než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného nebo úhrady za služby, jejichž poskytování je spojeno s nájmem,
 - nájemce přenechá nebytové prostory nebo jejich část nebo movité věci nebo jejich část do podnájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele,
 - nájemce nebo osoby, které s ním užívají nebytové prostory, přes písemné upozornění pronajímatele hrubě porušují klid nebo pořádek v nebytových prostorách nebo v budově či jejím okolí,
 - bude rozhodnuto o odstranění budovy nebo o změnách budovy, které brání užívání nebytových prostor.
7. Tuto smlouvu je nájemce oprávněn vypovědět pouze z následujících důvodů:
 - jestliže ztratí způsobilost k provozování činnosti, pro kterou si nebytové prostory pronajal,
 - nebytové prostory se stanou bez zavinění nájemce nezpůsobilé k smluvenému užívání,
 - pronajímatel hrubě porušuje své povinnosti vyplývající z § 5 odst. 1 zákona o nájmu a podnájmu nebytových prostor,
 - Všeobecná zdravotní pojišťovna odmítne s nájemcem uzavřít smlouvu o úhradě zdravotní péče poskytované v dialyzační stanici umístěné v nebytových prostorách a/nebo Všeobecná zdravotní pojišťovna tuto smlouvu s nájemcem neprodlouží nebo, dojde-li k ukončení této smlouvy, neuzavře s nájemcem novou obdobnou smlouvu
8. Výpovědní lhůta činí 3 měsíce a počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně. Jiný jednostranný způsob ukončení této smlouvy (tj. výpověď, odstoupení, atd.), kromě výpovědi dle tohoto ustanovení a oznámení o skončení nájemního vztahu dle odst. 4 tohoto článku není možný.

Článek 3

Nájemné

1. Měsíční nájemné za nájem movitých věcí DDHM a DHM činí 12.000,- Kč/měsíc a měsíční nájemné za nájem nebytových prostor činí 800.000,- Kč/měsíc. Celková výše měsíčního nájemného za pronájem nebytových prostor, DDHM a DHM (dále jen „celková měsíční výše nájemného“) dle této smlouvy je stanovena po vzájemné dohodě smluvních stran a činí 812.000,- Kč. Z hlediska zákona o dani z přidané hodnoty se výše nájemného rozumí pro nájemce jako konečná, tj. včetně případné daně z přidané hodnoty. Výše nájemného byla sjednána s ohledem na výši úhrady zdravotní péče hrazené z veřejného zdravotního pojištění za zdravotní výkon - chronickou hemodialýzu (18522) včetně úhrady nepřímých nákladů platnou k 31.12.2005.
2. Celková výše nájemného podle článku 3, bodu 1, této smlouvy činí za dobu nájmu před jeho případným prodloužením (tj. za dobu 5 let od rozhodného dne) 48.720.000,- Kč (čtyřicetosmilionůsedmsetdvacetisíkorunčeských). Část celkové výše nájemného za toto

období ve výši 30.000.000,- Kč bude uhrazena nájemcem předem, a to do 1 měsíce od rozhodného dne bankovním převodem na účet pronajímatele u České Spořitelny, a.s. č.ú.:

Zbývající část z celkové výše nájemného za dobu nájmu před jeho případným prodloužením (tj. za dobu 5 let od rozhodného dne) ve výši 18.720.000,- Kč bude placena převodem na účet pronajímatele u České Spořitelny, a.s. č.ú.:

v měsíčních splátkách, s tím, že výše každé měsíční splátky činí 312.000,- Kč. Tyto splátky budou placeny od kalendářního měsíce, do kterého spadá rozhodný den, a jsou splatné vždy k 10. dni příslušného měsíce. Jakákoliv platba nájemného představuje platbu nájemného jak za DDHM, tak za DHM a nebytové prostory, a to v poměru výše nájemného za DDHM, DHM a nebytové prostory.

3. Pokud se během platnosti této smlouvy změní výše úhrady zdravotní péče hrazené z veřejného zdravotního pojištění za zdravotní výkon - chronickou hemodialýzu (18522) včetně úhrady nepřímých nákladů (dále dohromady jen „výše úhrady“) oproti stavu platnému k 31.12.2005, mění se automaticky výše nájemného za DDHM, DHM a nebytové prostory. Výše nájemného se změní o 1,5 násobek procentního rozdílu mezi výší úhrady 31.12.2005 a novou výší úhrady. (například bude-li výše úhrady nižší o 5% snižuje se nájemné o 7,5%; bude-li výše úhrady vyšší o 10% zvyšuje se nájemné o 15%). V případě dalších změn výše úhrady se bude vždy vycházet z výše nájemného platné k rozhodnému dni a výše úhrady platné k 31.12.2005. Změna výše nájemného nabývá účinnosti k okamžiku, kdy nabude účinnosti změna výše úhrady a příslušná smluvní strana je oprávněna rozdíl vyúčtovat druhé smluvní straně.

Článek 4

Plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním nebytových prostor

1. V souvislosti s užíváním nebytových prostor je pronajímatel povinen zabezpečovat řádné plnění následujících služeb (dodávek) – vodné (dodávka vody), stočné (odvod odpadních vod), teplo (dodávka tepla), teplá voda (dodávka teplé vody), elektrická energie (dodávka elektrické energie), odvoz a likvidace komunálního odpadu, úklid společných a venkovních prostor, osvětlení společných a venkovních prostor atd. (viz. příloha č. 4). Pronajímatel může na základě zvláštní smlouvy poskytovat nájemci další služby (např. svoz prádla, dopravu jídla, atd.), které se však nepovažují za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním nebytových prostor.
2. Za poskytování služeb souvisejících s užíváním nebytových prostor bude nájemce platit pronajímateli takto: Náklady na hovorné z pronajatých telefonních linek budou účtovány podle skutečných nákladů pronajímatele na základě ceny od dodavatele a odpočtu z tel. ústředny. Náklady na elektrickou energii, vodné, stočné, teplo a ostatní další „zálohové“ služby specifikované v příloze č. 4 budou účtovány na základě ceny od dodavatele a přepočtu (elektrická energie dle skutečné spotřeby zjištěné z odpočtových měřidel) podle typu jednotky z přílohy č. 4 příslušné k dané položce služby. Za tyto služby bude nájemce pronajímateli platit měsíční zálohu 56 790,- Kč včetně DPH. Za údržbu a úklid venkovních přístupových ploch a společných prostor, osvětlení společných a venkovních prostor, služby ostrahy atd. (viz. příloha č.4 – paušální služby) bude nájemce pronajímateli platit měsíční paušální poplatek ve výši 5 800,- Kč. Celkem tedy 62 590,- Kč včetně DPH měsíčně.
3. Pravidelně jednou ročně, vždy do 25. ledna následujícího roku, bude provedeno vyúčtování služeb poskytovaných za zálohový poplatek a stanoven nový zálohový poplatek na následující rok ve vztahu ke skutečným nákladům. Nárůst zálohového poplatku bude stanoven ve stejném poměru v jakém zvýší pronajímatel ceny služeb poskytovaných za zálohový poplatek jejich dodavatelé. O těchto změnách bude pronajímatel nájemce aktuálně informovat. Paušální poplatek za poskytované paušální služby bude stanovován též jednou ročně, a to na základě změn dodavatelských služeb. Nebude však prováděno roční vyúčtování dle skutečných nákladů.

4. Zálohový i paušální poplatek bude poukazován vždy k 10. dni v měsíci a náklady na poskytování služeb dle článku 4 odstavec 2 budou splatné do 10 dní od doručení vyúčtování těchto nákladů nájemci, vše na bankovní účet pronajímatele u České Spořitelny, a.s. č.ú.:
5. Úklid nebytových prostor bude nájemce provádět na své náklady. Úklid venkovních přístupových ploch a společných prostor zajišťuje pronajímatel. Odměna za tuto službu je zahrnuta v rámci paušálního poplatku za služby dle článku 4 odstavec 2.
6. Pojištění budovy proti živelním škodám a pro případ zkázy zajistí pronajímatel. Plnění při pojistné události bude vyplaceno pronajímateli. Veškeré ostatní pojištění platí nájemce a případné pojistné plnění je vypláceno nájemci.

Článek 5

Údržba nebytových prostor

Drobné opravy a běžnou údržbu nebytových prostor minimálně v rozsahu stanoveném v §§ 5 a 6 nařízení vlády č. 258/1995 Sb. zajišťuje po dobu trvání nájmu dle této smlouvy na vlastní náklady nájemce.

Článek 6

Stavební opatření

1. Nájemce může provést jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele stavební opatření v nebytových prostorách podle platných právních předpisů a technických norem. Při provádění stavebních úprav na předmětu nájmu je nájemce odpovědný za obstarání stavebního povolení i dalších případných potřebných povolení, přičemž se pronajímatel zavazuje, že po udělení souhlasu uvedeného v první větě článku 6 odst.1 poskytne součinnost u všech potřebných úkonů pro vydání stavebního povolení a kolaudačního rozhodnutí.
2. Pronajímatel souhlasí s tím, aby náklady, vynaložené nájemcem na stavební opatření dle článku 6 odst. 1, představující technické zhodnocení pronajatého majetku, nájemce odepisoval způsobem stanoveným zákonem o daních z příjmů. Toto ustanovení platí po dobu platnosti této smlouvy.
3. V případě jednostranného ukončení nájemního vztahu ze strany pronajímatele před uplynutím 5 let od rozhodného dne, dle článku 2 odst. 6 této smlouvy, zavazuje se pronajímatel uhradit nájemci daňovou zůstatkovou hodnotu provedeného technického zhodnocení nebytových prostor, pokud se smluvní strany písemně nedohodnou jinak. Bude-li nájem dle této smlouvy trvat alespoň 5 let od rozhodného dne, nemá nájemce vůči pronajímateli nárok na náhradu nákladů vynaložených na úpravy, změny či opravy nebytových prostor či budovy ani nárok na úhradu protihodnoty toho, o co se takovými úpravami, změnami či opravami zvýšila hodnota nebytových prostor nebo budovy, pokud se smluvní strany písemně nedohodnou jinak.

Článek 7

Vlastnictví a užívání souborů movitých věcí

1. Pronajímatel zůstává po celou dobu trvání nájmu movitých věcí dle této smlouvy vlastníkem movitých věcí.
2. Nedohodnou-li se smluvní strany jinak, budou po celou dobu trvání nájemního vztahu dle této smlouvy movité věci umístěny v nebytových prostorách. Porušením smlouvy není krátkodobé

umístění movitých věcí mimo nebytové prostory z důvodů oprav, pokud o takovém umístění věci nájemce předem pronajímatele písemně informoval.

3. Pronajímatel není oprávněn zřizovat k movitým věcem nebo jejich částem zástavní práva ve prospěch třetích osob, ani tyto movité věci jiným způsobem zatěžovat.
4. Nájemce je v rámci svých oprávnění povinen zabránit vzniku jiných práv třetích osob k movitým věcem. Bude neprodleně informovat pronajímatele, pokud třetí osoby uplatní práva k movitým věcem.
5. Nájemce je povinen užívat movité věci způsobem a v rozsahu daném jejich charakterem, technickými podmínkami, návody k obsluze a příslušnými normami a předpisy platnými pro provoz pronajatých movitých věcí, které mu budou pronajímatelem protokolárně předány.
6. Nájemce je povinen pečovat o movité věci tak, aby na nich nevznikla škoda. Pronajímatel pověřuje nájemce uplatněním práv z odpovědnosti za vady movitých věcí vůči dodavateli/výrobcí movitých věcí, a za tím účelem mu v případě potřeby udělí konkrétní písemnou plnou moc.
7. Nájemce je povinen pronajaté movité věci pojistit. Případné pojistné plnění bude vyplaceno ve prospěch nájemce, který je povinen toto plnění použít na opravu či obnovu pronajatých movitých věcí, a to výhradně k odstranění následků události, za níž bylo toto pojistné plnění vyplaceno.
8. Nájemce je oprávněn provádět na své náklady na movitých věcech opravy a údržbu, úpravy i změny, nesnižující hodnotu movitých věcí.
9. Nájemce na požádání umožní pronajímateli fyzickou kontrolu movitých věcí.
10. Umožní-li to zákon o daních z příjmů, bude nájemce oprávněn pronajaté movité věci odepisovat v souladu s jeho ustanoveními. Za tím účelem mu pronajímatel předá inventární karty movitých věcí.
11. Nájemce může shledat některé movité věci jako dále ekonomicky nevyužitelné z hlediska jejich fyzické opotřebovanosti nebo morálního zastarání. V takovém případě nájemce písemně požádá pronajímatele o souhlas s jejich likvidací s uvedením konkrétních položek movitých věcí dle Přílohy č. 2, resp. Přílohy č. 3. Pronajímatel je povinen bez zbytečného odkladu tyto movité věci převzít nebo udělit nájemci písemný souhlas k jejich likvidaci na náklady nájemce a vyřadit je ze své evidence.
12. Po skončení doby nájmu vrátí nájemce pronajímateli pronajaté movité věci ve stavu s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. Pokud tuto povinnost nájemce neplní, bude povinen zaplatit pronajímateli jako náhradu škody částku rovnající se pořizovacím cenám nevrácených, poškozených nebo zničených movitých věcí uvedeným v Příloze č. 2, resp. Příloze č. 3.

Článek 8

Převod zdravotnického materiálu

Zásoby prostředků zdravotnické techniky (dále jen PZT) a léčiv, které se budou nacházet v nebytových prostorách a budou sloužit provozu dialyzační stanice a které budou ve vlastnictví nájemce, k datu skončení této nájemní smlouvy, prodá nájemce pronajímateli za kupní cenu určenou jako zůstatková účetní hodnota dle účetnictví nájemce. Zásoby musí být přibližně ve stejném objemu a sortimentu s nejvíce 10% tolerancí s ohledem na stav zásob při uzavření „Kupní smlouvy“, kterou smluvní strany uzavrou nejpozději k rozhodnému dni. Na základě této kupní smlouvy koupí nájemce od pronajímatele všechny zásoby PZT a léčiv nacházející se

v nebytových prostorách a sloužící provozu dialyzační stanice za kupní cenu určenou jako zůstatková účetní hodnota dle účetnictví pronajímatele. Nájemce též zakoupí při stejném principu cenotvorby i ostatní spotřební materiál, který se bude nacházet a sloužit v provozu dialyzační stanice.

Článek 10

Přístup k předmětu nájmu

Pronajímatel je povinen kdykoli umožnit neomezený přístup k předmětu nájmu jak zaměstnancům, tak i pacientům a osobám pověřeným nájemcem, včetně volného použití přístupových komunikací.

Článek 11

Právo pronajímatele na prohlídku

Pronajímatel je oprávněn vstoupit do nebytových prostor během obvyklé provozní doby dialyzační stanice po předchozím ohlášení.

Článek 12

Označení

Pronajímatel souhlasí, aby nájemce jak v rámci informačního systému nemocnice, tak na budově obvyklým způsobem označil dialyzační stanici včetně uvedení své firmy. Náklady spojené s instalací a údržbou hradí nájemce.

Článek 13

Změna vnějších podmínek

V případě, že dojde k výrazným změnám či výkyvům vnějších podmínek, bude každá ze smluvních stran oprávněna vyvolat jednání týkající se výše nájemného, aby nájemné odpovídalo změně vnějších podmínek. Jakákoliv změna vnějších podmínek však nevede k oprávnění kterékoliv ze smluvních stran jednostranně smlouvu ukončit či jí jakkoliv měnit.

Článek 14

Klausule o písemné formě

Jakékoli změny nebo doplňky této smlouvy jsou možné pouze písemnou dohodou obou smluvních stran. To platí i pro změnu této klausule o písemné formě. Neexistují žádné vedlejší dohody.

Článek 15

Klausule o doručování písemností

Písemnost se pro účely této smlouvy považuje za doručenu i tehdy, jestliže ji smluvní strana odeslala na adresu sídla druhé smluvní strany zapsanou v obchodním rejstříku a tato písemnost se vrátila zpět odesílající smluvní straně jako nedoručená. Dnem doručení je pak v takovém případě den vrácení písemnosti odesílající smluvní straně. V případě, že byla písemnost provozovatelem poštovních

služeb uložena a po marném uplynutí úložní doby vrácena zpět odesílající smluvní straně jako nevyzvednutá, je dnem doručení písemnosti třetí den po uložení písemnosti.

Článek 16 Závěrečná ustanovení

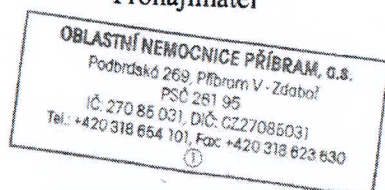
1. Pronajímatel i nájemce jsou povinni ohlásit druhé straně neprodleně, nejpozději do 10 dnů, změny sídla, bankovního účtu a dalších skutečností, významných pro plnění této smlouvy.
2. Tato smlouva v plném rozsahu přechází na právní nástupce obou smluvních stran.
3. Pokud některé záležitosti tato smlouva nezmiňuje, řídí se tyto platnými ustanoveními českého právního řádu, zejména platnými zněními zákona nájmu a podnájmu nebytových prostor č. 116/1990 Sb., občanského zákoníku č. 40/1964 Sb. a obchodního zákoníku č. 513/1991 Sb.
4. Tato smlouva je vyhotovena ve čtyřech vyhotoveních. Každá smluvní strana obdrží dvě vyhotovení.
5. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího uzavření a tímto dnem jsou smluvní strany svými projevy vůle vázány. Účinnosti nabývá tato smlouva rozhodným dnem.
6. Nedílnou součástí této smlouvy jsou přílohy:
 - č. 1 – plán pronajatých nebytových prostor
 - č. 2 – soubor movitých věcí DDHM – specifikace
 - č. 3 – soubor movitých věcí DHM – specifikace
 - č. 4 – přehled poskytovaných služeb
7. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly, že byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoliv v tísní za nápadně nevýhodných podmínek. Smluvní strany potvrzují autentičnost této smlouvy svým podpisem.

V Příbrami dne 2006

Fresenius Medical Care - DS, s.r.o.
Lužná 591, 160 05 Praha 6
DIČ: CZ45790949

.....
Pronajímatel

.....
Nájemce



Oblastní nemocnice Příbram, a. s., IČ 27085031,
se sídlem Příbram V, Zdaboř, Podbrdská 269, PSČ 261 95
zapsaná v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 8883
jejímž jménem jednájí
předseda představenstva Mgr. Roman Boček MBA
a člen představenstva Ing. Radek Lončák MBA
dále jen "pronajímatel" -

a

Fresenius Medical Care – DS, s.r.o.
Lužná 591, 160 05 Praha 6
IČ: 45790949
DIČ: CZ45790949
Jednající Ing. Davidem Prokešem, jednatelem
dále jen "nájemce" -

dále společně též „smluvní strany“ -

sjednávají tento

D o d a t e k č. 1 **k nájemní smlouvě :**

I.

Smluvní strany uzavřely dne 3.5.2007 Nájemní smlouvu, kterou pronajímatel pronajal nájemci nebytové prostory, jakož i movité věci – zařízení pro provoz dialyzační stanice (dále jen „Smlouva“).

II.

V článku 7 odst. 11 Smlouvy se smluvní strany dohodly, že, pokud nájemce shledá některé movité věci jako dále ekonomicky nevyužitelné z hlediska jejich fyzické opotřebovanosti nebo morálního zastarání, nájemce písemně požádá pronajímatele o souhlas s jejich likvidací s uvedením konkrétních položek movitých věcí dle Přílohy č. 2, resp. Přílohy č. 3 Smlouvy. Pronajímatel je pak povinen bez zbytečného odkladu tyto movité věci převzít nebo udělit nájemci písemný souhlas k jejich likvidaci na náklady nájemce a vyřadit je ze své evidence.

III.

Smluvní strany se nyní dohodly, že dosavadní znění Smlouvy se s účinností ke dni jejího uzavření doplňuje o nový článek 7 odst. 13, který zní takto:

„13. Zmenšení rozsahu pronajatých věcí postupem uvedeným v článku 7 odst. 11 Smlouvy nemá vliv na výši nájemného sjednanou ve Smlouvě, případně jejích Dodatcích. Nájemné se z tohoto důvodu nijak nemění.“

IV.

Kromě změn uvedených v článku III tohoto Dodatku zůstává Smlouva nedotčena. Smluvní strany potvrzují, že text nového článku 7 odst. 13 Smlouvy obsažený v článku III tohoto Dodatku je shodný s jejich vůlí, kterou měli při uzavření Smlouvy, zejména pak při sjednávání textu jejího článku 7 odst. 11.

V.

Tento Dodatek se okamžikem, kdy bude opatřen podpisy obou smluvních stran, stává nedílnou součástí Smlouvy.

V Příbrami 16.7. 2007

Fresenius Medical Care - DS, s.r.o.
Lužná 591, 160 05 Praha 6
DIČ: CZ45790949

.....
Mgr. Roman Boček MBA
Oblastní nemocnice Příbram a. s.,

.....
Ing. David Prokeš
Fresenius Medical Care – DS, s.r.o.

.....
Ing. Radek Luncák MBA
Oblastní nemocnice Příbram a.s

OBLASTNÍ NEMOCNICE PŘÍBRAM, a.s.
Podbrdská 269, Příbram V - Zdobov
PSČ 261 96
IČ: 270 85 031, DIČ: CZ27086031
Tel: +420 318 654 101, fax: +420 318 623 630

do 1.7.2026

Fresenius Medical Care – DS,
Lužná 591, 160 05 Praha 6
DIČ: CZ45790949

DODATEK č. 2
ke smlouvě o nájmu nebytových prostor a o nájmu
movitých věcí ze dne 3.5.2006

Uzavřené mezi

Oblastní nemocnici Příbram, a.s.,

Podbrdská 269, Zdaboř, 261 95 Příbram V

IČ : 27085031, DIČ : CZ27085031

zapsaná v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka č. 8883

jednající Mgr. Romanem Bočkem, předsedou představenstva

a MUDr. Michalem Bodnárem, členem představenstva

- dále jen „pronajímatel“ -

a

Fresenius Medical Care – DS, s.r.o.

Lužná 591, 160 05 Praha 6

IČ : 45790949, DIČ : CZ45790949

zapsaná v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka č. 13738

jednající Ing. Davidem Prokešem, jednatelem

- dále jen „nájemce“ a společně dále jen „smluvní strany“,

smluvní strany za jasné, svobodné a určité vůle uzavřely níže uvedeného dne tento

Dodatek č. 2 ke smlouvě o nájmu nebytových prostor a nájmu movitých věcí,
ze dne 3.5.2006
(dále jen „nájemní smlouva“)

I.

Smluvní strany se dohodly, že doba nájmu původně sjednaná v článku 2 bod 1 nájemní smlouvy se prodlužuje o 15 let. Z tohoto důvodu se dosavadní text článku 2 bodů 1. a 4. nájemní smlouvy nahrazuje tímto novým zněním :

1. Nájemní vztah, a to jak ve vztahu k nebytovým prostorům tak ve vztahu k movitým věcem, se touto smlouvou sjednává na dobu určitou v délce 20 let, jejíž běh začíná rozhodným dnem, jímž je 1. 7. 2006..
4. Nájemní vztah sjednaný touto smlouvou skončí 1. 7. 2026. Pokud do 31. 3. 2026 neobdrží nájemce písemné oznámení pronajímatele, že trvá na skončení tohoto nájemního vztahu dnem 1. 7. 2026 anebo pokud do 31. 3. 2026 neobdrží pronajímatel písemné oznámení nájemce, že trvá na skončení tohoto nájemního vztahu dnem 1. 7. 2026, prodlužuje se tento nájemní vztah beze změny jeho v té době platných podmínek o dalších 15 let, tedy do 1. 7. 2041, nedohodnou-li se smluvní strany písemně jinak.

II.

Smluvní strany se dohodly, že článek 3 bod 2. se doplňuje o třetí, čtvrtý a pátý odstavec v následujícím znění:

*Ustanovení prvního a druhého odstavce článku 3 bodu 2. této smlouvy pozbývají účinnosti ke dni 1.7.2011. Celková výše nájemného za období od 1.7.2011 do 1.7.2026 bude nájemcem placena v pravidelných měsíčních splátkách s tím, že výše každé měsíční splátky činí **812 000,- Kč** (slovy:osm set dvanáct tisíc korun českých). Z hlediska zákona č.235/2004Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů, se celková výše nájemného rozumí pro nájemce jako konečná, tj. včetně případné daně z přidané hodnoty.*

Nájemné za období od 1.7.2011 do 1.7.2026 bude placeno převodem na bankovní účet pronajímatele č. 525 226 379/0800 vedený u České spořitelny. Nájemné bude placeno od 1.7.2011 a je splatné vždy do 10. dne příslušného kalendářního měsíce, za který se nájem platí. Jakákoliv platba nájemného představuje platbu nájemného jak za DDHM, tak za DHM a nebytové prostory, a to v poměru výše nájemného za DDHM, DHM a nebytové prostory.

Bude-li nájemní vztah dle této smlouvy trvat i po 1. 7. 2026, platí pro toto období předcházející dva odstavce přiměřeně, nedohodnou-li se smluvní strany písemně jinak.

III.

Nájemce provede v průběhu trvání nájemního vztahu rozsáhlejší stavební úpravy nebytových prostor, což při uzavření nájemní smlouvy neplánoval. Smluvní strany se proto dohodly, že dosavadní text článku 6 bodů 3 nájemní smlouvy nahrazuje tímto novým zněním :

3. *Nájemce se zavazuje provést na vlastní náklady rozsáhlou rekonstrukci nebytových prostor stávajícího dialyzačního střediska (dále jen „stavební opatření“) s tím, že plánované náklady stavebního opatření byly stanoveny v orientační výši 6.000.000,- Kč. Pronajímatel souhlasí s provedením tohoto stavebního opatření podle platných právních předpisů a technických norem.*

V případě ukončení nájemního vztahu je pronajímatel povinen do 1 měsíce ode dne ukončení nájemního vztahu nájemci uhradit daňovou zůstatkovou hodnotu nájemcem provedeného technického zhodnocení nebytových prostor, pokud se smluvní strany písemně nedohodnou jinak.

IV.

Ostatní ustanovení smlouvy zůstávají beze změny.

Tento dodatek je sepsán ve čtyřech vyhotoveních. Každá smluvní strana obdrží vždy po dvou vyhotoveních.

Tento dodatek nabývá platnosti a účinnosti dnem jeho podpisu oběma smluvními stranami.

Smluvní strany si dodatek přečetly, dodatku porozuměly a na důkaz svého souhlasu připojují své podpisy.

V Příbrami dne 30.6. 2008

V Praze dne 30.6. 2008

Fresenius Medical Care - DS, s.r.o.
Lužná 591, 160 05 Praha 6
DIČ: CZ45790949

Oblastní nemocnice Příbram, a.s.
Mgr. Roman Boček, předseda
představenstva

Fresenius Medical Care – DS, s.r.o.
Ing. David Prokeš, jednatel

Oblastní nemocnice Příbram, a.s.,
MUDr. Michal Bodnár, člen
představenstva

OBLASTNÍ NEMOCNICE PŘÍBRAM, a.s.
Podbrdská 268, Příbram V - Zdobov
PSČ 261 05
IČ: 270 85 031, DIČ: CZ27085031
Tel.: +420 318 654 101, fax: +420 318 823 830

DODATEK č. 3

ke smlouvě o nájmu nebytových prostor a o nájmu movitých věcí ze dne 3. 5. 2006

Uzavřené mezi

Oblastní nemocnici Příbram, a.s.

Podbrdská 269, Zdaboř, 261 95 Příbram V

IČ: 27085031, DIČ: CZ27085031

zapsaná v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka č. 8883
jednající

Mgr. Alešem Růžickou, předsedou představenstva

a Josefem Hodkem, členem představenstva

dále jen „pronajímatel“

a

Fresenius Medical Care – DS, s.r.o.

Evropská 423/178, 160 00 Praha 6

IČ: 45790949, DIČ: CZ699003038

zapsaná v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka č. 13738
jednající Ing. Davidem Prokešem, jednatelem

dále jen „nájemce“ a společně dále jen „smluvní strany“,

smluvní strany za jasné, svobodné a určité vůle uzavřely níže uvedeného dne tento

**Dodatek č. 3 ke smlouvě o nájmu nebytových prostor a nájmu movitých věcí, ze dne
3. 5. 2006**

Preambule

Smluvní strany spolu dne 3.5.2006 uzavřely smlouvu o nájmu nebytových prostor a nájmu movitých věcí, ve znění jejích dodatků (dále jen „**nájemní smlouva**“). Vzhledem k tomu, že mají smluvní strany zájem změnit některé ustanovení nájemní smlouvy, uzavírají tento dodatek č. 3 k nájemní smlouvě

I.

Změna předmětu nájmu

1. Smluvní strany se dohodly, že se mění Článek 1 bod 2 nájemní smlouvy, který nově zní:

„2. Pronajímatel přenechává nájemci k užívání nebytové prostory provozované jako dialyzační středisko o celkové výměře 548 m², nacházející se v 1. nadzemním podlaží (I. NP) a přízemí (I. PP) budovy (dále též „**nebytové prostory A**“). Nebytové prostory A jsou zobrazeny v plánu, který je jako příloha č. 1 nedílnou součástí této smlouvy. Nebytové prostory jsou pronajímány včetně jejich příslušenství a součástí.
Pronajímatel dále přenechává nájemci k užívání další nebytové prostory včetně jejich příslušenství a součástí (dále též „**nebytové prostory B**“, nebytové prostory A a nebytové prostory B dále též „**předmět nájmu**“ nebo „**nebytové prostory**“):



- v II. NP – místnosti č. 1, 2, 3 o celkové výměře 46,2 m², které jsou zobrazeny v plánu, který je jako příloha č. 5 nedílnou součástí této smlouvy a přílohou tohoto dodatku.
 - I. PP – místnosti č. 22, 23, 24 o celkové výměře 40 m², které jsou zobrazeny v plánu, který je jako příloha č. 6 nedílnou součástí této smlouvy a přílohou tohoto dodatku.“
2. Smluvní strany se dohodly, že se mění Článek 1 bod 5 nájemní smlouvy, který nově zní:
- „5. Smluvní strany vycházejí z toho, že celková podlahová plocha nebytových prostor je 634,2 m². Pokud dojde ke změně výměry podlahové plochy nebytových prostor o více než 5 %, bude nájemné upraveno dodatkem k této smlouvě. Pokud bude odchylka menší, nebude ve výši nájemného zohledněna.“
3. V souvislosti s rozsáhlou rekonstrukcí nebytových prostor, kterou provede nájemce na vlastní náklady dle článku 6 bodu 4. nájemní smlouvy (dále jen „rekonstrukce“), přenechá pronajímatel nájemci bezplatně k užívání v případě nutnosti další nebytové prostory dle následné dohody.
4. Pronajímatel se zavazuje předat nájemci nebytové prostory B nejpozději do 30.9.2013. O předání nebytových prostor B bude smluvními stranami sepsán písemný protokol.

II. Nájemné

1. Smluvní strany se dohodly, že Článek 3 body 1 a 3 nájemní smlouvy, které stanovují výši nájemného, zůstávají platné a účinné, pouze nájemné, pokud se v nájemní smlouvě vztahuje na nebytové prostory obecně, se rozumí nájemným za DDHM, DHM a nebytové prostory A. Nájemné za nebytové prostory B je stanoveno nově tímto dodatkem dále.
2. Smluvní strany se dohodly, že Článek 3 bod 2 nájemní smlouvy se ruší a do Článku 3 nájemní smlouvy se doplňují body 4, 5 a 6, které nově znějí:
- „4. Měsíční nájemné za nájem nebytových prostor B činí 25.860,- Kč včetně případné DPH. Pronajímatel a nájemce se dohodli na inflační doložce k výši nájemného za nebytové prostory B tak, že nájemné za nebytové prostory B bude vždy k 1. dubnu příslušného roku, počínaje 1. dubnem 2015, navyšováno o roční míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za uplynulý kalendářní rok, vyhlášenou Českým statistickým úřadem. Na nájemné za nebytové prostory B se nevztahuje ustanovení Článku 3 bod 3 této smlouvy. Článek 3 bod 3 se vztahuje pouze na nájemné za DDHM, DHM a nebytové prostory A.
5. Měsíční nájemné za DDHM, tak za DHM a nebytové prostory bude placeno převodem na bankovní účet pronajímatele č. _____ vedený u České spořitelny. Nájemné je splatné vždy do 10. dne příslušného kalendářního měsíce, za který se nájem platí. Jakákoliv platba nájemného představuje platbu nájemného jak za DDHM, tak za DHM a nebytové prostory, a to v poměru výše nájemného za DDHM, DHM a nebytové prostory.
6. Nájemce je povinen platit nájemné za nebytové prostory B nejprve ode dne předání nebytových prostor B do užívání nájemci. Nebude-li den předání nebytových prostor B totožný s prvním dnem kalendářního měsíce, bude nájemné za nebytové prostory B za tento měsíc poměrně sníženo.“



III. Změna stavebních opatření

1. Smluvní strany se dohodly, že se mění Článek 6 nájemní smlouvy, který nově zní:

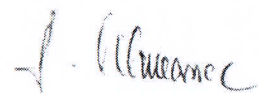
- „1. Nájemce může provést jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele stavební opatření v nebytových prostorách podle platných právních předpisů a technických norem. Při provádění stavebních úprav na předmětu nájmu je nájemce odpovědný za obstarání stavebního povolení i dalších případných potřebných povolení, přičemž se pronajímatel zavazuje, že po udělení souhlasu uvedeného v první větě tohoto článku 6 odst. 1 poskytne součinnost u všech potřebných úkonů pro vydání stavebního povolení a kolaudačního rozhodnutí.
2. Pronajímatel souhlasí s tím, aby náklady vynaložené nájemcem na stavební opatření dle článku 6 bodem 1, představující technické zhodnocení pronajatého majetku, nájemce odepisoval způsobem stanoveným zákonem o daních z příjmů. Toto ustanovení platí po dobu platnosti této smlouvy.
3. Smluvní strany nepřepokládají, že by mělo dojít k předčasnému ukončení nájmu dle této smlouvy. Nicméně v případě předčasného ukončení nájemního vztahu z jiných důvodů než pro porušení povinností nájemce do 30. 6. 2026 je pronajímatel povinen do 1 měsíce ode dne ukončení nájemního vztahu nájemci uhradit daňovou zůstatkovou hodnotu nájemcem provedeného technického zhodnocení nebytových prostor, pokud se smluvní strany písemně nedohodnou jinak. V případě ukončení smlouvy od 1.7.2026 náhrada za technické zhodnocení nebytových prostor nemůže být požadována.
4. Nájemce předložil pronajímateli studii „Rekonstrukce hemodialyzačního střediska Příbram zpracovanou MEDICOPROJEKT v dubnu 2012“. Pronajímatel souhlasí v souladu s článkem 6 bodem 1 této smlouvy s provedením navrhovaných stavebních úprav nebytových prostor dle této studie a výměnu všech oken budovy B na náklady nájemce. Podrobná projektová dokumentace vycházející z této studie bude předložena pronajímateli k odsouhlasení. Pronajímatel dále souhlasí s dalšími stavebními úpravami nebytových prostor B ve II. NP (místnosti č. 1, 2, 3 o celkové výměře 46,2 m²) nezbytnými pro řádný provoz nefrologické ambulance, které budou provedeny na náklady nájemce a jejichž rozsah nájemce předem předloží pronajímateli. Pronajímatel uděluje nájemci souhlas s prováděním daňových odpisů nákladů na technické zhodnocení nebytových prostor.“

2. Studie „Rekonstrukce hemodialyzačního střediska Příbram zpracovanou MEDICOPROJEKT v dubnu 2012“ tvoří přílohu č. 3 tohoto dodatku.

IV. Plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním nebytových prostor

1. Smluvní strany se dohodly, že článek 4 bod 2 se mění následovně:

- „2. Za poskytování služeb souvisejících s užíváním nebytových prostor bude nájemce platit pronajímateli takto: Náklady na hovorné z pronajatých telefonních linek budou účtovány podle skutečných nákladů pronajímatele na základě ceny od dodavatele a odpočtu z tel. ústředny. Náklady na elektrickou energii, vodné, stočné, teplo specifikované v příloze č. 4. smlouvy včetně svozu a likvidace odpadu budou účtovány na základě ceny od dodavatele a přepočtu podle typu jednotky. Kalkulace ceny za tyto navýšené služby je přílohou č. 7. této smlouvy. Za tyto služby bude nájemce pronajímateli platit měsíční zálohu 91.674,46,-Kč bez DPH. K uvedeným cenám bude připočteno DPH dle platných předpisů. Toto navýšení bude uplatněné od 1.1.2014. Ostatní služby nebudou v důsledku rozšiřování pronajatých prostor navyšovány. Navýšení



souvisí s nárůstem pronajatých m2 a se zvýšeným počtu dialyzačních lůžek (vyšší spotřeba energií a odpadu).
Ostatní ujednání uvedená v článku 4 smlouvy o nájmu zůstávají v platnosti.

V.

1. Smluvní strany se dohodly, že součástí nájemní smlouvy budou nově následující přílohy, které tvoří přílohu tohoto dodatku:

Příloha č. 1 - Příloha č. 5 smlouvy - plán nebytového prostoru B - II. NP – místnosti č. 1, 2, 3

Příloha č. 2 - Příloha č. 6 smlouvy – plán nebytového prostoru B - I. PP – místnosti č. 22, 23, 24

Příloha č. 3 - studie „Rekonstrukce hemodialyzačního střediska Příbram zpracovanou MEDICOPROJEKT v dubnu 2012“.

Příloha č. 4 – Příloha č. 7 smlouvy - kalkulace navýšení nákladů v souvislosti se zvýšením počtu lůžek a plochy

VI.

1. Ostatní ustanovení nájemní smlouvy nedotčené tímto dodatkem zůstávají beze změny.
2. Tento dodatek je sepsán ve čtyřech vyhotoveních. Každá smluvní strana obdrží vždy po dvou vyhotoveních.
3. Tento dodatek nabývá platnosti a účinnosti dnem jeho podpisu oběma smluvními stranami.
4. Smluvní strany si dodatek přečetly, dodatku porozuměly a na důkaz svého souhlasu připojují své podpisy.

V Příbrami dne

16. 07. 2013

V Praze dne

23. 9. 2013

.....
Oblastní nemocnice Příbram, a.s.
Ing. Josef Hodek
člen představenstva

.....
Fresenius Medical Care – DS, s.r.o.
Ing. David Prokeš, jednatel

.....
Oblastní nemocnice Příbram, a.s.
Mgr. Aleš Růžička,
předseda představenstva

Fresenius Medical Care - DS, s.r.o.
Evropská 423/178, 160 00 Praha 6
Tel.: +420 235 358 212
E-mail: fresenius@fresenius.cz
IČ: 45790949

