

## Smlouva o nájmu prostor sloužících k podnikání

**Mefaort s.r.o.**

**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 1

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

za niž jedná MUDr. Svatopluk Němeček, MBA, předseda představenstva a Ing. Petra Tomanová, Ph.D., MBA, místopředsedkyně představenstva

dále „Pronajímatel“ na straně jedné

a

**Mefaort s.r.o.**

se sídlem: Opavská 962/39, Ostrava 708 00

IČO: 03649687

DIČ: CZ03649687

bankovní spojení:

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Ostravě, oddíl C, vložka 60855

za niž jedná MUDr. Jan Zagroba, jednatel

dále „Nájemce“ na straně druhé

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku v souladu s ustanovením § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále „OZ“) tuto

**smlouvu o nájmu prostor sloužících k podnikání**

(dále „Smlouva“)

### **Článek 1.**

#### **Výchozí ustanovení**

1.1. Pronajímatel prohlašuje, že je na základě smlouvy o výpůjčce uzavřené dne 13. dubna 2010, a účinné od 1. ledna 2010, která platí ve znění jejich dodatků číslo 1 ze dne 28. února 2011, číslo 2 ze dne 30. července 2013, a číslo 3 ze dne 2. prosince 2013, vypůjčitelem nemovitostí ve vlastnictví města Bohumín, a má tak mezi jinými v užívání

těž budovu pod adresou Slezská č.p. 340, postavenou na pozemku s parcelním číslem 458, 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“). Uvedená budova se nachází v areálu Bohumínské městské nemocnice, a.s. a je v orientačním plánu označena jako Budova A.

1.2. Dle ustanovení článku III., odstavce (2) a (3) Smlouvy o výpůjčce je Pronajímatel oprávněn přenechat předmět výpůjčky nebo jeho část do nájmu za podmínek specifikovaných ve Smlouvě o výpůjčce.

Souhlas s přenecháním části předmětu výpůjčky specifikovaném v článku 2., odst. 2.1. nájemci Mefaort s.r.o. do nájmu byl městem Bohumín udělen pronajímateli dne 01.08.2018, sp.zn. MUBO/31473/2018/MAJ/SB.

1.3. Nájemce je podnikatelem působícím v oblasti poskytování zdravotních služeb.

## **Článek 2.**

### **Předmět nájmu**

2.1. Předmětem nájmu dle této Smlouvy jsou prostory sloužící k podnikání v Budově, společně s jejich příslušenstvím a vybavením o celkové výměře 33,8 m<sup>2</sup>, tvořené ordinací lékaře - ortopedie o výměře 20,55 m<sup>2</sup> (místnost č.1.07), a čekárnou o výměře 13,25 m<sup>2</sup> (místnost č.1.06)- (dále „Předmět nájmu“)

## **Článek 3.**

### **Předmět Smlouvy a účel nájmu**

3.1. Pronajímatel touto Smlouvou přenechává Nájemci za úplatu Předmět nájmu k dočasnému užívání na dobu sjednanou v této Smlouvě a za podmínek stanovených touto Smlouvou.

3.2. Nájemce touto Smlouvou přijímá Předmět nájmu za podmínek stanovených touto Smlouvou od Pronajímatele za úplatu k dočasnému užívání.

3.3. Nájemce bude Předmět nájmu užívat za účelem výkonu své podnikatelské činnosti v rozsahu předmětu podnikání uvedeném v obchodním rejstříku a v souladu se stavebním určením Předmětu nájmu, a to výhradně k provozování soukromé ambulance (ortopedie).

3.4. Nájemce není oprávněn užívat Předmět nájmu k jakýmkoliv jiným účelům než vymezeným v ustanovení odstavce 3.3. této Smlouvy. Ke změně účelu může dojít pouze na základě předchozího písemného souhlasu Pronajímatele, a to zejména v případě změny předmětu podnikání Nájemce.

## **Článek 4.**

### **Doba, na kterou se nájem uzavírá**

4.1. Nájem dle této Smlouvy se sjednává na dobu neurčitou s účinností od 1. 9. 2018.

## **Článek 5.**

### **Převzetí Předmětu nájmu**

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

Pronajímatel prohlašuje, že Předmět nájmu je ve stavu způsobilém k užívání dle této Smlouvy a že je dle svého stavebního určení vhodný pro sjednaný účel nájmu, tak jak je stanoven v bodě 3.3 této smlouvy.

- 5.2. Pronajímatel se zavazuje předat Nájemci Předmět nájmu a Nájemce se zavazuje převzít od Pronajímatele Předmět nájmu do užívání ve lhůtě do 3 dnů ode dne uzavření této Smlouvy.
- 5.3. Při předání a převzetí Předmětu nájmu bude smluvními stranami sepsán předávací protokol, v němž bude popsán skutečný stav Předmětu nájmu v den převzetí, uveden počet předaných klíčů/přístupových karet, uveden seznam vybavení, případně předaná dokumentace. Každá smluvní strana obdrží jedno vyhotovení tohoto protokolu. Vzor předávacího protokolu tvoří jako příloha č. 1 nedílnou součást této Smlouvy.
- 5.4. V případě, že Pronajímatel bude připraven Předmět nájmu Nájemci předat, nicméně k předání a převzetí z důvodů na straně Nájemce nedojde, má se za to, že Předmět nájmu byl Pronajímatelem předán Nájemci ve lhůtě dle odst. 5.2. Smlouvy a veškeré platební povinnosti Nájemce dle této Smlouvy tak vzniknou nezávisle na skutečném předání a převzetí Předmětu nájmu.
- 5.5. Nájemce se zavazuje předat zpět Pronajímateli a Pronajímatel se zavazuje převzít od Nájemce Předmět nájmu nejpozději v den, kdy skončí nájem dle této Smlouvy, a to za podmínek blíže uvedených v odst. 9.13. této Smlouvy.

## Článek 6.

### Nájemné

- 6.1. Pronajímatel touto Smlouvou přenechává Nájemci Předmět nájmu do užívání, za dohodnuté nájemné pro prostor určených k podnikání. Cena za 1 m<sup>2</sup> pronajatého prostoru určeného k podnikání je 1 200,00 Kč bez DPH (slovy jeden tisíc dvě sta korun českých) ročně. Cena za pronajaté prostory určené k podnikání uvedené v čl. 2. této smlouvy činí ročně 40 560,- Kč (čtyřicet tisíc pět set šedesát korun českých) (dále „Nájemné“).
- 6.2. Užívání Předmětu nájmu 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 nájmu přenechán Nájemci do užívání.
- 6.3. Součástí předmětu nájmu je také movité vybavení prostor, seznam příslušného vybavení je uveden v předávacím protokolu, který je jako příloha č.1 tvoří nedílnou součást této smlouvy.
- 6.4. Nájemné nezahrnuje úhrady za služby spojené s užíváním Předmětu nájmu.
- 6.5. Nájemce je povinen platit Pronajímateli Nájemné formou měsíčních úhrad ve výši 3 380,- Kč (tři tisíce tři sta osmdesát korun českých) za prostory určené k podnikání, vždy nejpozději do 15. dne kalendářního měsíce, za který je Nájemné placeno. Nájemné bude Nájemcem hrazeno na základě splátkového kalendáře ve smyslu zákona o DPH (dále „Splátkový kalendář Nájemného“), který tvoří jako příloha č. 2 nedílnou součást této Smlouvy, bez nutnosti vystavování měsíční faktury. Nájemné bude Nájemcem placeno bezhotovostním převodem na účet Pronajímatele uvedený v úvodu této Smlouvy. Dnem zaplacení se rozumí připsání předmětné částky na účet Pronajímatele. Splátkový kalendář Nájemného bude vystaven Pronajímatelem na příslušné období a předložen Nájemci vždy s dostatečným předstihem tak, aby se s ním mohl Nájemce seznámit. Pronajímatel je oprávněn počínaje vždy k 1. září každého kalendářního roku, v němž nájemní vztah trvá, poprvé pak 1. září 2019, 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. Pro vyloučení pochybností smluvní strany uvádějí, že Nájemné může být ve Splátkovém kalendáři Nájemného jednostranně změněno Pronajímatelem pouze v souladu s ustanoveními tohoto článku Smlouvy.

## Článek 7.

### Úhrada služeb

- 7.1. Nájemce je povinen vedle Nájemného platit Pronajímateli paušální úhrady za služby spojené s užíváním Předmětu nájmu, kterými zejména jsou dodávky médií, tj. tepla a teplé vody, kdy poplatek je stanoven ve výši 700,- Kč (slovy sedm set korun českých), elektrické energie, kdy poplatek je stanoven ve výši 200,- Kč (slovy dvě sta korun českých), vodného a stočného, kdy poplatek je stanoven ve výši 100,- Kč (slovy sto korun českých), celková cena služeb je tedy určena paušální částkou, která činí 1000,- Kč (slovy jeden tisíc korun českých) měsíčně. Rozpis úhrady služeb činí přílohu č.3 této smlouvy.
- 7.2. Součástí poskytovaných služeb je též zapůjčení sonografického přístroje 1 x týdně v předem dohodnutém termínu, a to za částku, která činí 500 Kč (slovy pět set korun českých) měsíčně.
- 7.3. Nájemce se zavazuje zajistit na své náklady odvoz a likvidaci nebezpečného, toxického a infekčního odpadu, jenž vznikne při výkonu jeho činnosti v souladu se zákonem č. 372/2011 Sb., o zdravotních službách a podmínkách jejich poskytování a také dle zákona č. 185/2001 Sb. o odpadech.
- 7.4. Nájemce je povinen hradit Pronajímateli paušální platby za služby poskytované v souvislosti s nájmem, jejichž výše je uvedena ve „Platebním kalendáři služeb“ (dále jen „Platební kalendář“), který pro první rok trvání nájemního vztahu tvoří přílohu č. 3 Smlouvy. Pronajímatel je oprávněn jednostranně upravit výši paušálních plateb na úhradu služeb poskytovaných v souvislosti s nájmem v případě změny ceny provedené dodavatelem těchto služeb; oprávněnost této úpravy je Pronajímatel na žádost Nájemce povinen prokázat. Změna výše platby je účinná ode dne, kdy dojde ke změně ceny.  
  
Výše plateb za uskutečněné dodávky studené vody, odvod stočného a srážkové vody, dodávky elektrické energie, tepla pro vytápění, teplé užitkové vody (dále TUV), odvoz a likvidaci odpadu, úklid, jsou uvedeny v Platebním kalendáři.  
  
Úhrady za Služby budou Nájemcem placeny bezhotovostním převodem na účet Pronajímatele uvedený v úvodu této Smlouvy. Dnem zaplacení se rozumí připsání předmětné částky na účet Pronajímatele.
- 7.5. Pronajímatel nenese odpovědnost za nedodání či méně kvalitní dodání Služeb uvedených v oddíle 7.1. této Smlouvy v případě, že je sám nezavinil, přičemž nedodání či méně kvalitní dodání těchto Služeb neopravňuje Nájemce k jakémukoli slevě na Nájemném ani nezakládá právo Nájemce odstoupit od této Smlouvy nebo tuto Smlouvu vypovědět.

## Článek 8.

### Práva a povinnosti Pronajímatele

- 8.1. Pronajímatel je povinen předat Nájemci Předmět nájmu ve stavu způsobilém ke smlouvenému užívání a umožnit Nájemci jeho nerušené užívání za podmínek stanovených touto Smlouvou.
- 8.2. Pronajímatel neodpovídá za škody, ztráty a poškození vzniklé osobám, které se nacházejí v Předmětu nájmu, jakož i za movité věci ve vlastnictví Nájemce a osob na straně Nájemce, ledaže je sám způsobil. Pronajímatel dále neodpovídá za škody, ztráty a poškození způsobené Nájemci v rámci Předmětu nájmu působením vyšší moci
- 8.3. Pronajímatel, jeho zaměstnanci, případně další osoby pověřené Pronajímatelem jsou oprávněny vstupovat v doprovodu Nájemce nebo osoby jím pověřené do Předmětu nájmu během obvyklé pracovní doby Nájemce nebo i v jiném čase na základě předchozí dohody zejména za účelem kontroly plnění povinností Nájemce založených touto Smlouvou, za účelem provedení údržby a oprav, které má provést Pronajímatel, a za účelem kontroly technického stavu všech zařízení, rozvodů a přístrojů nacházejících se v Předmětu nájmu.

Ve sporném případě se má za to, že obvyklou pracovní dobou je vždy pracovní den, od 7.30 hod. do 15.30 hod, jakož i kterákoliv jiná doba, po kterou je Nájemce v Předmětu nájmu přítomen. V případě, že Nájemce

podstatně poruší tuto Smlouvu nebo v případě hrozícího nebezpečí poškození Předmětu nájmu, náhle vzniklého havarijního stavu či jiné podobné skutečnosti, jsou Pronajímatel, jeho zaměstnanci, případně další osoby pověřené Pronajímatelem oprávněny vstoupit do Předmětu nájmu v kterémkoliv dni a čase.

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

## Článek 9.

### Povinnosti Nájemce

- 9.1. Nájemce je povinen užívat Předmět nájmu řádně v souladu s touto Smlouvou a veškerými právními a bezpečnostními předpisy.
- 9.2. Nájemce je povinen platit řádně a včas po dobu trvání nájmu dohodnuté Nájemné a úhrady za Služby.
- 9.3. Nájemce je povinen umožnit Pronajímateli, jeho zaměstnancům, případně dalším osobám pověřeným Pronajímatelem vstup do Předmětu nájmu za podmínek a k účelům uvedeným v odst. 8.3. této Smlouvy.
- 9.4. Nájemce je povinen dodržovat obecně závazné právní předpisy, zejména bezpečnostní, protipožární a hygienické, předpisy pro řádný chod technologických, technických a provozních zařízení v předmětu nájmu, kodex požárních a elektrotechnických norem a v rámci toho kontrolovat jejich dodržování svými zaměstnanci. Nájemce prohlašuje, že byl Pronajímatelem seznámen s veškerými technickými parametry Předmětu nájmu, jakož i dalšími informacemi a skutečnostmi nezbytnými pro dodržení povinností Nájemce dle tohoto odstavce Smlouvy.
- 9.5. Jakékoliv vybavení, technická zařízení a přístroje používané nebo nainstalované Nájemcem v Předmětu nájmu a činnosti prováděné v Předmětu nájmu musí být v souladu správním 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 Pronajímatele.  
  
V Předmětu nájmu nesmí být používáno žádné elektrické topné vybavení, pokud není schváleno Pronajímatelem s výjimkou poruchy nebo nedostatečného vytápění prostor Pronajímatelem. Nájemce je povinen zajistit, aby manipulace a používání vybavení a přístrojů v Předmětu nájmu 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, doporučenými pokyny a postupy. Za veškeré škody vzniklé v souvislosti s porušením povinností a pokynů uvedených v tomto odstavci, odpovídá pouze Nájemce. Nájemce je zároveň povinen provádět řádně a včas zákonem předepsané revize a kontroly vybavení, technických zařízení a přístrojů používaných nebo nainstalovaných Nájemcem v Předmětu nájmu, ať již jsou ve vlastnictví Nájemce nebo třetích osob. Náklady s tím spojené nese Nájemce.
- 9.6. Nájemce je povinen po dobu trvání nájmu udržovat Předmět nájmu na své náklady v řádném a funkčním stavu, tzn. zajistit na své náklady po dobu trvání nájmu obvyklé udržování Předmětu nájmu. Za obvyklé udržování se považuje zejména údržba spojená s každodenním užíváním Předmětu nájmu, bez které jej nelze užívat k účelu sjednanému v této Smlouvě, včetně výměny elektrických žárovek, zářivkových lamp a další světelné instalace umístěné v Předmětu nájmu. Za obvyklé udržování se rovněž považuje oprava Předmětu nájmu, jeho částí, včetně technických zařízení, do výše 5.000,- Kč na jeden případ u každé jednotlivě zjištěné vady. V pochybnostech o tom, zda jde o jednu nebo více zjištěných vad, se má za to, že jde o více zjištěných vad.
- 9.7. Nájemce se je oprávněn v míře nezbytně nutné pro zajištění své činnosti produkovat, skladovat a nakládat v Předmětu nájmu s toxickými nebo nebezpečnými odpady, substancemi, látkami, jakož i jakýmkoli látkami způsobujícími škodu životnímu prostředí, životu a zdraví (dále „nebezpečné nebo škodlivé látky“). Manipulace s těmito látkami bude vždy probíhat v souladu se zákonem č. 372/2011 Sb., o zdravotních službách a podmínkách jejich poskytování a také dle zákona č. 185/2001 Sb. o odpadech. Pronajímatel vymezí Nájemci

místo, kde mohou být tyto nebezpečné nebo škodlivé látky skladovány a Nájemce se zavazuje zajistit jejich odvoz a následnou likvidaci a to nejméně 2x týdně.

Nájemce je srozuměn s tím, že Pronajímatel je dle svého uvážení oprávněn podniknout veškerá opatření nutná k úklidu a/nebo odstranění nebezpečných nebo škodlivých látek, pokud Nájemce poruší své povinnosti vyplývající z této smlouvy a zákona č. 372/2011 Sb., o zdravotních službách a podmínkách jejich poskytování a zákona č. 185/2001 Sb. o odpadech, a to na účet Nájemce, pokud taková opatření nepodnikne Nájemce bez odkladu sám. Pronajímatel neodpovídá za škody, které Nájemci v souvislosti s výše uvedenými opatřeními vzniknou. Veškeré náklady a vydání, která Pronajímateli v souvislosti s výše uvedenými opatřeními vzniknou, je Nájemce povinen na výzvu Pronajímatele Pronajímateli neprodleně uhradit.

9.8 Nájemce je povinen dodržovat klid a pořádek v Předmětu nájmu, a to v mezích běžného provozu tak, aby nebyli rušeni ostatní uživatelé Budovy

9.9 Nájemce se zavazuje nevyvěšovat na Budovu či venkovní stranu Předmětu nájmu jakákoliv oznámení, značky, vývěsky, firemní označení apod. bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele. Pronajímatel nebude udělení souhlasu bezdůvodně odpírat.

Smluvní strany tímto vylučují úpravu dle ustanovení § 2305 OZ stran fikce udělení souhlasu Pronajímatelem, když naopak sjednávají, že souhlas Pronajímatele ve smyslu tohoto ustanovení Smlouvy musí být Nájemci výslovně udělen.

Nájemce je povinen umístit své firemní označení uvnitř Budovy v souladu a v rámci jednotného informačního systému zavedeného v Budově

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

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

Nájemce je povinen umožnit Pronajímateli či jím pověřené osobě tyto závady odstranit.

9.11. Nájemce je povinen neprodleně písemně oznámit Pronajímateli potřebu oprav, které má Pronajímatel provést na svůj náklad, a umožnit Pronajímateli provedení těchto i jiných oprav, jinak Nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti Pronajímateli vznikla.

9.12. Nájemce odpovídá za bezpečnost všech osob pracujících nebo se zdržujících v Předmětu nájmu, ledaže jde o osoby pracující nebo se zdržující v Předmětu nájmu z pokynu Pronajímatele.

9.13. Nájemce je povinen ke dni skončení nájmu dle této Smlouvy Předmět nájmu vyklidit a vrátit jej včetně všech klíčů/přístupových karet Pronajímateli ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. O předání a převzetí Předmětu nájmu bude sepsán předávací protokol, v němž bude zejména popsán stav Předmětu nájmu, 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 nájmu.

Smluvní strany se dohodly, že Nájemce nemá právo na náhradu za převzetí zákaznické základny ve smyslu § 2315 OZ, resp. tohoto svého práva se vzdává.

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

## Článek 10.

### Podnájem, převod práv a povinností

- 10.1. Nájemce není oprávněn zřídit třetí osobě k Předmětu nájmu užívací právo, ani jakékoli jiné právo, bez předchozího výslovného písemného souhlasu Pronajímatele.
- 10.2 Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele
  - 10.2.1. převést nájem v souvislosti s převodem podnikatelské činnosti, jíž 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 Nájemce

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

## Článek 12.

### Pojištění Pronajímatele

- 12.1. Pronajímatel prohlašuje, že Budova je na základě pojistné smlouvy uzavřené mezi městem Bohumín a Allianz pojišťovna, a.s. pojištěna proti standardním rizikům (zejména elementární vlivy — živly), a zavazuje se toto pojištění udržovat v platnosti a účinnosti po celou dobu trvání nájmu dle této Smlouvy.

## Článek 13.

### Úpravy Předmětu nájmu

- 13.1. Nájemce je oprávněn provádět v Předmětu nájmu na své náklady stavební či jakýmkoli jiné úpravy, včetně instalací vybavení a zařízení pevně spojených s Budovou, pouze po předchozím písemném souhlasu Pronajímatele a v rozsahu Pronajímatelem schváleném. K žádosti o souhlas předloží Nájemce specifikaci úprav včetně případných nezbytných posudků. Jakýkoli souhlas Pronajímatele ke stavebním a jakýmkoli jiným úpravám Předmětu nájmu prováděným ze strany Nájemce se vždy rozumí jako souhlas vydaný za podmínky, že je Nájemce zavázán veškeré takto provedené úpravy a vestavby před ukončením nájmu odstranit, ledaže by se

smluvní strany dohodly jinak. Tyto úpravy a vestavby provedené způsobem výše uvedeným nezakládají žádný nárok Nájemce vůči Pronajímateli po ukončení nájmu, ledaže by se smluvní strany dohodly jinak. V případě, že Nájemce před ukončením nájmu jím provedené úpravy a vestavby neodstraní, má se za to, že se v okamžiku ukončení nájmu vzdal jakýchkoli možných odpovídajících nároků za jím provedené zhodnocení Předmětu nájmu a Pronajímatel je oprávněn sám rozhodnout, zda provedené úpravy odstraní sám na náklady Nájemce, nebo zda provedené úpravy v Předmětu nájmu ponechá za předpokladu, že jsou upotřebitelné dalšími nájemci

- 13.2. Je-li k úpravám podle předchozího odstavce tohoto článku nutný souhlas, stanovisko či vyjádření orgánů státní správy, je Nájemce povinen si takový souhlas, stanovisko či vyjádření zajistit na své náklady před započatím jakýchkoli prací.
- 13.3. Nájemce se zavazuje výkresově dokumentovat veškeré stavební změny a úpravy, které provede, a dát Pronajímateli bezplatně k dispozici jedno vyhotovení výkresů skutečného provedení nejpozději do 30 dnů po dokončení prací
- 13.4. Pronajímatel může provádět úpravy a stavební změny v Předmětu nájmu, které jsou nezbytné k řádné údržbě a/nebo provozu Budovy, i bez souhlasu Nájemce, čímž smluvní strany vylučují aplikaci ustanovení § 2209 OZ.
- 13.5. Nájemce tímto bere na vědomí, že by Pronajímateli mohla vzniknout vážná daňová odpovědnost z důvodu nedodržení požadavků uvedených v tomto článku Smlouvy ze strany Nájemce. V případě, že Nájemce neodstraní a nepřestěhuje z Předmětu nájmu jakékoli zhodnocení Nájemce, které je Nájemce z Předmětu nájmu povinen odstranit a vystěhovat a jestliže se tedy naopak smluvní strany nedohodly na ponechání zhodnocení v Předmětu nájmu, má Pronajímatel právo odstranit a vystěhovat z Předmětu nájmu jakýkoli takový prvek a náklady s tím spojené ponese Nájemce. Nájemce v takovém případě nahradí Pronajímateli náklady jakýchkoli daní, které mohou být předepsány Pronajímateli v důsledku zhodnocení Předmětu nájmu ze strany Nájemce.

## Článek 14.

### Sankce

- 14.1 V případě prodlení Nájemce s úhradou jakékoliv platby dle této Smlouvy, je Nájemce povinen zaplatit Pronajímateli úrok z prodlení ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý započatý den prodlení a současně i smluvní pokutu ve výši 0,1 % z dlužné částky za každý započatý den prodlení. Trvá-li prodlení Nájemce s úhradou jakékoliv platby dle této Smlouvy více než 7 dnů, je Nájemce povinen od osmého dne prodlení hradit Pronajímateli též úroky z úroků z prodlení, a to v zákonné výši za každý započatý den prodlení.
- Pronajímatel 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 Nájemce s předáním Předmětu nájmu Pronajímateli při skončení nájmu je Nájemce povinen zaplatit Pronajímateli za každý i započatý den prodlení smluvní pokutu ve výši dvojnásobku Nájemného za poslední den trvání nájmu, které se pro účely této smluvní pokuty stanoví jako jedna třicetina měsíčního Nájemného platného při skončení nájmu.
- 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. Nájemce není oprávněn provést jednostranně jakýkoliv zápočet svých pohledávek vzniklých v souvislosti se Smlouvou (zejména na náhradu škody, slevy z nájemného, na vrácení přeplatku na zálohách za Služby apod.), na



nájemné, poplatek resp. nedoplatek za Služby, náhradu škody, smluvní pokuty apod. nebo od nich odečíst částky jakéhokoliv druhu).

## Článek 15.

### Skončení nájmu

- 15.1. Tato Smlouva může být zrušena dohodou smluvních stran v písemné formě, přičemž účinky zrušení 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. Pronajímatel je oprávněn písemně vypovědět tuto Smlouvu před uplynutím dohodnuté doby trvání nájmu, a to bez výpovědní doby, v případě, že Nájemce poruší své povinnosti dle odst. 3.4., či. 10 a odst. 13.1. této Smlouvy, přičemž takové porušení nenapraví, resp. od takového porušování neupustí ani ve lhůtě do 15 dnů ode dne doručení písemné výzvy Pronajímatele.
- 15.3. Pronajímatel je dále oprávněn písemně vypovědět tuto Smlouvu před uplynutím dohodnuté doby trvání nájmu s výpovědní dobou 14 dní, která začíná běžet prvním dnem následujícím po doručení výpovědi Nájemci, a to v případě že:
  - 15.3.1. Nájemce poruší jakoukoli svou povinnost uvedenou v či. 9, 11, 13 (vyjma odst. 13.1.) a 14 této Smlouvy, přičemž takové porušení nenapraví, resp. od takového porušování neupustí ani ve lhůtě do 15 dnů ode dne doručení písemné výzvy Pronajímatele;
  - 15.3.2. bude Nájemce v prodlení splacením Nájemného a/nebo úhradami za Služby po dobu delší než měsíc;
  - 15.3.3. Nájemce nebo třetí osoby užívají Předmět nájmu způsobem odporujícím veřejnému pořádku;
  - 15.3.5. nastane skutečnost, jež brání užívání Předmětu nájmu dle této Smlouvy.
- 15.4. Pronajímatel je dále oprávněn tuto Smlouvu písemně vypovědět před uplynutím dohodnuté doby trvání nájmu z jakéhokoli důvodu nebo bez udání důvodu, přičemž v takovém případě činí výpovědní doba 3 měsíce a začíná běžet prvním dnem následujícím po doručení výpovědi Nájemci.
- 15.5. Nájemce je oprávněn tuto Smlouvu písemně vypovědět před uplynutím dohodnuté doby a to s výpovědní dobou 3 měsíce, která začíná běžet prvním dnem následujícím po doručení výpovědi Pronajímateli.
- 15.6. Nájemce není oprávněn požadovat zrušení Smlouvy pro změnu okolností a ve smyslu § 2000 odst. 2 OZ se tímto svého práva domáhat se zrušení Smlouvy vzdává.
- 15.7. Nájemce se dále vzdává svého práva vznést proti výpovědi námitky ve smyslu § 2314 OZ.
- 15.8. Smluvní strany dále vylučují aplikaci ustanovení § 2230 OZ.

## 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. Nevyplývá-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 nebo 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. 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. Tato Smlouva je sepsána ve dvou stejnopisech, přičemž každá ze smluvních stran obdrží po jednom z nich.

16.6. Tuto Smlouvu lze měnit pouze písemnými číslovanými dodatky na základě úplného a vzájemného konsensu obou smluvních stran a podepsanými oběma smluvními stranami.

16.7. Nedílnou součástí této Smlouvy jsou tyto její přílohy:

16.7.1. Příloha č.1 – vzor předávacího protokolu

16.7.2. Příloha č. 2 – splátkový kalendář Nájemného;

16.7.3. Příloha č. 3 – rozpis plateb služeb;

16.8. 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 vtísni za nápadně nevýhodných podmínek.

V Bohumíně dne 21.8.2018

Za Pronajímatele

MUDr. Svatopluk Němeček, MBA

Předseda představenstva

Za Nájemce

MUDr. Jan Zagrobá

Jednatel

Ing. Petra Tomanová, Ph.D., MBA

Místopředseda představenstva

Příloha č. 1 Smlouvy — Vzor předávacího protokolu

**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 : , ----

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

za niž jedná MUDr. Svatopluk Němeček, MBA, předseda představenstva a Ing. Petra Tomanová, Ph.D., MBA, místopředsedkyně představenstva

dále „Pronajímatel“ na straně jedné

a

Mefaort s.r.o.

se sídlem: Opavská 962/39, Ostrava 708 00

IČO: 03649687

DIČ: CZ03649687

bankovní spojení: c

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Ostravě, oddíl C, vložka 60855

za niž jedná MUDr. Jan Zagroba, jednatel

dále „Nájemce“ na straně druhé

vyhotovují dle odst. 5.3. smlouvy o nájmu prostor sloužících k podnikání uzavřené mezi pronajímatelem a nájemcem dne 21. 8. 2018 (dále „Nájemní smlouva“) tento protokol o předání a převzetí prostoru sloužícího k podnikání

(dále „Protokol“)

1. Na základě Nájemní smlouvy pronajme Pronajímatel Nájemci následující prostor sloužící k podnikání (dále „Předmět nájmu“): prostory sloužící k podnikání, společně s jejich příslušenstvím a vybavením o celkové výměře o celkové výměře 33,8 m<sup>2</sup>, tvořené ordinací lékaře - ortopedie o výměře 20,55 m<sup>2</sup> (místnost č.1.07), a čekárnou o výměře 13,25 m<sup>2</sup> (místnost č.1.06) nacházející se v budově pod adresou Slezská č.p. 340, postavenou na pozemku s parcelním číslem 458, zapsanou na listu vlastnictví č. 10001 pro katastrální území Starý Bohumín, obec Bohumín, vedeném Katastrálním úřadem pro Moravskoslezský kraj, katastrální pracoviště Karviná.

2. Podpisem tohoto Protokolu přebírá:

klíče ...

přístupové karty ...

3. Součástí Předmětu nájmu tvoří vybavení, které je nájemcem podpisem tohoto Protokolu rovněž přebíráno, a to konkrétně:

Inventární číslo	Název	Cena
15017046	DŘEVOVÁ SKŘÍŇKA VÍ. ŠUPLIVOŠ	4.553,00
15017067	SESTAVA ŠUPLIVOVA VÍ. MODULŮM SKŘÍŇEČ	26.950,00
89017048	STŮL PSACÍ 3-ZASUVKOVÝ	2.199,00
89017057	VĚŠÁKOVÁ STĚNA	2.743,00
---	LEHÁTKO VYŠETŘOVACÍ	0,00
---	STŮLE KANCELARSKÁ	0,00
---	ZASĚŇKA	0,00
	POČÍTAČ	
	TISKÁRNA	

4. Nájemce tímto výslovně prohlašuje, že při prohlídce Předmětu nájmu neshledal žádné stavební ani ekologické či jiné závady omezující či bránící užívání a že Předmět nájmu přebírá do užívání ve stavu, v jakém se ke dni podpisu nachází, s kterýmžto stavem souhlasí a nemá proti němu žádné námitky.

Tento Protokol je vyhotoven ve dvou vyhotoveních, přičemž pronajímatel a nájemce obdrží každý po jednom vyhotovení.

V Bohumíně dne

Za Pronajímatele

MUDr. Svatopluk Němeček, MBA

Předseda představenstva

Za Nájemce

MUDr. Jan Zagroba

Jednatel

Ing. Petra Tomanová, Ph.D., MBA

Místopředseda představenstva

Příloha č. 2 smlouvy

SPLÁTKOVÝ KALENDÁŘ NÁJEMNÉHO na rok 2018/2019

Pronajímatel - 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

Měsíc	Datum splatnosti	Variabilní symbol	Částka za prostory určené k podnikání
Září 2018	15.9.2018	03649687	3 380,- Kč
Říjen 2018	15.10.2018	03649687	3 380,- Kč
Listopad 2018	15.11.2018	03649687	3 380,- Kč
Prosinec 2018	15.12.2018	03649687	3 380,- Kč
Leden 2019	15.1.2019	03649687	3 380,- Kč
Únor 2019	15.2.2019	03649687	3 380,- Kč
Březen 2019	15.3.2019	03649687	3 380,- Kč
Duben 2019	15.4.2019	03649687	3 380,- Kč
Květen 2019	15.5.2019	03649687	3 380,- Kč
Červen 2019	15.6.2019	03649687	3 380,- Kč
Červenec 2019	15.7.2019	03649687	3 380,- Kč
Srpen 2019	15.8.2019	03649687	3 380,- Kč

V Bohumíně dne 29.8.2018

Za Pronajímatele

MUDr. Svatopluk Němeček, MEd.

Předseda představenstva

Za Nájemce

MUDr. Jan Zagroba

Jednatel

Ing. Petra Tomanová, Ph.D., MBA

Místopředseda představenstva

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



Příloha č. 3 Smlouvy

PLATEBNÍ KALENDÁŘ SLUŽEB na rok 2018/2019

Pronajímatel

**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

Měsíc	Dat. splat.	Var. symbol	Elektrická energie	Vodné, stočné, srážková voda	TUV a teplo	Zapůjčení sonografického přístroje
Září 2018	15.9.2018	03649687	200,- Kč	100,- Kč	700,- Kč	500,- Kč
Říjen 2018	15.10.2018	03649687	200,- Kč	100,- Kč	700,- Kč	500,- Kč
Listopad 2018	15.11.2018	03649687	200,- Kč	100,- Kč	700,- Kč	500,- Kč
Prosinec 2018	15.12.2018	03649687	200,- Kč	100,- Kč	700,- Kč	500,- Kč
Leden 2019	15.1.2019	03649687	200,- Kč	100,- Kč	700,- Kč	500,- Kč
Únor 2019	15.2.2019	03649687	200,- Kč	100,- Kč	700,- Kč	500,- Kč
Březen 2019	15.3.2019	03649687	200,- Kč	100,- Kč	700,- Kč	500,- Kč
Duben 2019	15.4.2019	03649687	200,- Kč	100,- Kč	700,- Kč	500,- Kč
Květen 2019	15.5.2019	03649687	200,- Kč	100,- Kč	700,- Kč	500,- Kč
Červen 2019	15.6.2019	03649687	200,- Kč	100,- Kč	700,- Kč	500,- Kč
Červenec 2019	15.7.2019	03649687	200,- Kč	100,- Kč	700,- Kč	500,- Kč
Srpen 2019	15.8.2019	03649687	200,- Kč	100,- Kč	700,- Kč	500,- Kč

V Bohumíně dne 22.8.2019

Za Pronajímatele

Za Nájemce

MUDr. Svatopluk Němeček, MBA

MUDr. Jan Záhroba

Předseda představenstva

Jednatel

Ing. Petra Tomanová Ph.D., MBA

Místopředseda představenstva

