FRESENIUS MEDICAL CARE

Městský úřad Vysoké Mýto
Číslo jednací: 14 652
Počet listů dok.:
Počet příloh:
Počet listů příloh:
Došlo dne: 30 -04- 2015
Čas doruč:
Zpracovatel: OPM
Spisový znak:
Skartační znak:
Skartační lhůta:
Spisový značka:

Město Vysoké Mýto
B. Smetany 92
566 32 Vysoké Mýto

Fresenius Medical Care – DS, s.r.o.
Evropská 423/178
160 00 Praha 6
Telefon: ++420 235 358 212
Telefax: ++420 235 350 506
E-mail: fresenius@fresenius.cz
http: www.fresenius.cz

Praha 27.04.2015

Nabídka pro výběrové řízení na pronájem nebytových prostor

Vážení,

v návaznosti na vypsané výběrové řízení na pronájem nebytových prostor v budově č.p. 167, Pražské Předměstí, Vysoké Mýto, na základě usnesení Rady města č. 358/15 ze dne 25.03.2015, si Vám dovolujeme předložit tuto nabídku.

Návrh nájemní smlouvy

Účelem nájmu je vybudování a provozování dialyzačního střediska s nefrologickou ambulancí. V příloze přikládáme návrh nájemní smlouvy, která má následující parametry:

- Smluvní vztah na dobu neurčitou s 12 měsíční výpovědní lhůtou pro obě smluvní strany (v případě vyjmenovaných závažných skutečností 3 měsíční výpovědní doba).
- Rekonstrukce prostor bude realizována na náklady nájemce (FMC) s tím, že v případě výpovědi od pronajímatele (Město Vysoké Mýto) dříve než za 30 let (doba odepisování dle zákona o daních z příjmů), uhradí pronajímatel nájemci neodepsanou část investice do rekonstrukce (neodepsanou část technického zhodnocení při rovnoměrném odepisování dle zákona o daních z příjmů). Pokud by pronajímatel vypověděl nájemní vztah dříve než za 10 let, je pronajímatel povinen uhradit nájemci vedle výše zmíněné daňové zůstatkové ceny technického zhodnocení ještě odstupné ve výši 2 mil. Kč.
- Na zhotovitele stavby bude vypsáno výběrové řízení za přímé účasti Města Vysoké Mýto. Pro tyto účely jsou součástí nájemní smlouvy i ustanovení smlouvy o společnosti (sdružení) dle občanského zákoníku, jehož jediným účelem je společně vybrat vhodného dodavatele pro provedení rekonstrukce prostor.
- Projektovou dokumentaci a související činnosti (inženýring, stavební dozor apod.) zajistí na vlastní náklady nájemce (FMC).
- Veškerý movitý majetek potřebný pro provoz dialyzačního střediska (zdravotnická technika, veškeré vybavení, nábytek atd.) pořídí na vlastní náklady nájemce a bude ve vlastnictví nájemce (FMC).
- Vedle platby nájemného bude nájemce hradit měsíčně za spotřebované služby a energie dle skutečné spotřeby.

Nabídková cena nájemného

Nabízíme nájemné ve výši **1740 Kč/1 m²/rok** pro nabízených 400 m², tedy **696.000 Kč za rok.**

Uvítali bychom však možnost pronajmout si ještě **dodatečných cca 150 m²** pro další zázemí k dialyzačnímu středisku (skladové prostory, místnost pro úpravnu vody apod.), které mohou být umístěny např. v suterénu objektu či jinde v dosahu, za které jsme připraveni platit další nájemné ve výši **636 Kč/1 m²/rok**, tedy **dalších 95.400 Kč za**

FRESENIUS
MEDICAL CARE

rok. Celkem by tedy roční částka nájemného byla ve výši **791.400 Kč**. Pronájem dodatečné plochy 150 m^2 si však neklademe jako podmínku realizace naší spolupráce.

Rekonstrukce

V pronajatých prostorách bude vybudováno moderní dialyzační pracoviště, které bude splňovat všechny platné předpisy a technické normy pro tento typ zdravotnického provozu. Dispoziční řešení a projektová dokumentace bude zároveň v souladu s vnitrofiremními standardy koncernu Fresenius Medical Care, které jsou v mnoha ohledech ještě přísnější než obecně závazné předpisy.

Vzhledem ke stávajícímu technickému stavu nabízených prostor zajistíme na vlastní náklady generální rekonstrukci s novým dispozičním řešením, které zahrnuje vybudování dialyzačního sálu o kapacitě 10 lůžek (včetně 1 izolace pro infekční či akutní pacienty), stanoviště sester, čajovou kuchyňku, čisticí místnost, šatny pacientů, WC pacientů, šatny personálu, hygienické zázemí, místnost technika (umístění náhradních dialyzačních monitorů), místnost pro úpravnu vody a centrální rozvod dialyzačního koncentrátu, sklady, archiv, server, denní místnost personálu, kanceláře primáře, lékaře, vrchní sestry, administrátorky, čekárnu pro dialyzované pacienty a pro nefrologickou ambulanci, nefrologickou ambulanci.

Generální rekonstrukce v sobě zahrnuje mj. nové podlahy, nová okna, nové rozvody, zateplení stropů, rekonstrukci výtahu, instalaci nového náhradního zdroje elektrické energie včetně kabelového propojení (dieselagregát), úpravy ve stávající kotelně, vzduchotechniku a klimatizaci, vybudování 8 parkovacích míst v blízkosti budovy.

Naše společnost má s rekonstrukcemi pronajatých prostor v rámci nemocničního provozu a budováním dialyzačních středisek velké zkušenosti, jen za posledních 12 měsíců realizovala obdobné projekty v Kadani, v Karlových Varech a v Příbrami, kde je možné si u managementu těchto nemocnic vyžádat podrobné reference na kvalitu projektu a výslednou stavební realizaci.

Naše nabídka byla zpracována na základě poskytnutých informací z výběrového řízení a prohlídky prostor dne 16.04.2015. Jsme připraveni k dalšímu jednání o doplnění či upřesnění textu nájemní smlouvy či ostatních parametrů nabízené spolupráce. Samozřejmě v případě jakýchkoliv dalších dotazů či nejasností jsme k dispozici.

Děkujeme předem za spolupráci.

S úctou

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

①

za Fresenius Medical Care – DS, s.r.o.
Ing. Aleš Zacharda, prokurista

Ing. David Prokeš, jednatel

Přílohy Návrh nájemní smlouvy

Návrh ze dne: 27.04.2015

bnt
attorneys-at-law

NÁJEMNÍ SMLOUVA

A

SMLOUVA O SPOLEČNOSTI

MEZI

Městem Vysoké Mýto

A

Fresenius Medical Care – DS, s.r.o.

OBSAH

ČLÁNEK		STRANA
1.	ÚVODNÍ USTANOVENÍ	3
2.	ÚČEL SMLOUVY	4
3.	SMLOUVA O SPOLEČNOSTI (SDRUŽENÍ)	5
4.	PŘEDMĚT NÁJMU	7
5.	REKONSTRUKCE	7
6.	PŘEDÁNÍ A PŘEVZETÍ PROSTOR	8
7.	NÁJEMNÉ	8
8.	SLUŽBY POSKYTOVANÉ V SOUVISLOSTI S NÁJMEM	9
9.	PRÁVA A POVINNOSTI PRONAJÍMATELE	9
10.	PRÁVA A POVINNOSTI NÁJEMCE	10
11.	DOBA TRVÁNÍ SMLOUVY	11
12.	SPOLEČNÁ USTANOVENÍ	12
13.	ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ	13

Město Vysoké Mýto
se sídlem B. Smetany 92, Vysoké Mýto – Město, PSČ: 566 01
IČO: 00279773
bankovní spojení: ...
zastoupena panem Františkem Jiraským, starostou

(dále jen „**Pronajímatel**")

a

Fresenius Medical Care – DS, s.r.o.
se sídlem Praha 6, Evropská 423/178, PSČ 160 00
IČO: 45790949
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 13738
zastoupená panem Davidem Prokešem, jednatelem

(dále jen „**Nájemce**")

(Pronajímatel a Nájemce dále jen „**Smluvní strany**")

uzavřely níže uvedený den následující

Nájemní smlouvu a smlouvu o společnosti
(dále jen „**Smlouva**")

1. Úvodní ustanovení

1.1. Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem pozemku parc.č. ... (dále jen „**Pozemek**"), jehož součástí je stavba - budova č.p. ... (dále jen „**Budova**") a dále pozemku parc. č. ... (pozemek pro parkovací stání; dále jen „**Pozemek P**") to vše v katastrálním území ... , obec Vysoké Mýto, zapsané na listu vlastnictví č. ... v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Ústí nad Orlicí (Pozemek včetně Budovy a Pozemek P dále označovány též jen jako "**Nemovitost**"). Výpis z katastru nemovitostí k Nemovitosti je přílohou č. 1 této Smlouvy.

Komentář [LH-bas1]: určeno k upřesnění dle konkrétní místní situace

1.2. Předmětem nájmu dle této Smlouvy jsou prostory sloužící podnikání nacházející v Budově v ... podlaží budovy, o celkové podlahové ploše ... m^2 sestávající se z místností, jejichž seznam a plánek (s barevným označením pronajímaných prostor) tvoří přílohu č. 2A této smlouvy (dále jen „**Prostory**") a dále ... parkovacích stání umístěných na Pozemku P jak jsou vyznačené v plánku, jež tvoří přílohu č. 2B této Smlouvy (dále jen „**Parkovací stání**").

1.3. Pronajímatel prohlašuje a odpovídá Nájemci za to, že: (i) je výlučným vlastníkem Nemovitosti, (ii) Nemovitost nemají žádné právní vady, (iii) Prostory a Parkovací stání jsou užívány v souladu se všemi obecně závaznými právními předpisy a příslušnými povoleními, (iv) uzavření této Smlouvy a užívání Prostor a Parkovacích stání Nájemcem neporušuje žádná práva třetích osob, (v) Nemovitost není zatížena žádnými takovými právy třetích osob, která by bránila uzavření a řádnému plnění této Smlouvy, (vi) Prostory nejsou zatíženy žádným znečištěním, zejména jakýmikoliv ekologickými zátěžemi či látkami škodícími lidskému zdraví (např. azbest), (vii) k Nemovitosti je zajištěn přístup a příjezd z veřejných komunikací, k Prostorám je v Budově zajištěn neomezený přístup prostřednictvím společně užívaných prostor Budovy a k Budově je zajištěn neomezený přístup z Parkovacích stání, (viii)

Nemovitost je napojena na všechna média, která jsou při užívání Prostor třeba, (ix) je oprávněn tuto Smlouvu uzavřít a plnit, tj. z jeho strany je uzavření této Smlouvy v souladu se všemi obecně závaznými právními předpisy i interními předpisy. Pronajímatel v této souvislosti zejména prohlašuje, že záměr pronajmout Prostory a Parkovací stání byl řádně zveřejněn na úřední desce Pronajímatele, a to v období od ... do ... a že uzavření této Smlouvy bylo schváleno všemi potřebnými orgány v rámci Pronajímatele, tj. především zastupitelstvem a radou Města Vysoké Mýto. Zastupitelstvo schválilo uzavření této Smlouvy usnesením č. ... dne .... Rada Města Vysoké Mýto schválila uzavření této Smlouvy usnesením č. ... dne .... Pronajímatel se zavazuje, že zajistí, aby tato prohlášení byla platná po celou dobu trvání této Smlouvy.

1.4. Nájemce je obchodní společností, která se mimo jiné zabývá poskytováním zdravotních služeb v oblasti nefrologie a provozuje dialyzační střediska, a to v rozsahu rozhodnutí o registraci nestátního zdravotnického zařízení (oprávnění k poskytování zdravotních služeb).

1.5. Nájemce prohlašuje, že z jeho strany je uzavření této Smlouvy v souladu se všemi obecně závaznými právními předpisy i interními předpisy, zejména že uzavření této Smlouvy bylo schváleno všemi potřebnými orgány v rámci Nájemce.

2. Účel Smlouvy

2.1. Nájemce má zájem si Prostory od Pronajímatele pronajmout za účelem provozování dialyzačního střediska. Pronajímatel má zájem Prostory Nájemci k tomuto účelu pronajmout. Prostory ve stávajícím stavu není možné k tomuto účelu užívat. Smluvní strany mají společný zájem Budovu opravit a změnit, tak aby v Prostorách mohlo být umístěno a provozováno dialyzační středisko Nájemce (dále jen „**Rekonstrukce**"). Veškeré náklady Rekonstrukce ponese Nájemce, nestanoví-li tato Smlouva jinak.

2.2. Účelem této Smlouvy je upravit vzájemná práva a povinnosti Smluvních stran po dobu trvání této Smlouvy v souvislosti

2.2.1 s nájmem Prostor a Parkovacích stání a

2.2.2 s výběrem dodavatele pro Rekonstrukci Budovy a Prostor a provedením Rekonstrukce.

2.3. S ohledem na skutečnost, že Nájemce je podnikatelem se zkušenostmi při výstavbě a provozu dialyzačních center, Budova s Prostory má sloužit účelu provozování dialyzačního střediska Nájemce a Nájemce ponese náklady Rekonstrukce, se smluvní strany dohodly, že při Rekonstrukci budou úzce spolupracovat způsobem stanoveným v této Smlouvě. Cílem této spolupráce je provedení Rekonstrukce takovým způsobem, aby byly zohledněny zájmy obou Smluvních stran.

2.4. Pronajímatel je veřejným zadavatelem ve smyslu zákona č. 137/2006 Sb., o veřejných zakázkách, v platném znění (dále jen „ZVZ"). V souladu s ust. § 2 odst. 10 ZVZ se za zadavatele veřejné zakázky považuje rovněž jakékoliv sdružení nebo jiné spojení veřejného zadavatele s právnickou osobou, která není zadavatelem, za účelem zadání veřejné zakázky. Rekonstrukce bude v případě, že nastanou okolnosti, kdy se na nákladech Rekonstrukce bude podílet Pronajímatel naplňovat předpoklady veřejné zakázky na stavební práce ve smyslu ust. 9 ZVZ.

2.5. Spolupráce Smluvních stran bude spočívat zejména v tom, že Smluvní strany založí společnost ve smyslu ust. § 2716 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „občanský zákoník") ve spojení s ust. § 2 odst. 9 a 10 ZVZ, jejímž jediným cílem bude vybrat nejvhodnějšího dodavatele pro provedení Rekonstrukce; příslušná smlouva

však bude uzavřena přímo mezi Nájemcem (nikoliv společností Nájemce a Pronajímatele) a vybraným dodavatelem.

2.6. Za tuto spolupráci si Smluvní strany nebudou vzájemně poskytovat žádná protiplnění či jakoukoliv jinou úplatu.

3. Smlouva o společnosti (sdružení)

3.1. Smluvní strany tímto zakládají ve smyslu ust. § 2716 občanského zákoníku společnost „Dialýza Vysoké Mýto" (dále jen „společnost"). Společnost vzniká uzavřením této Smlouvy a nemá právní subjektivitu. Společníky společnosti, takto sdruženými za společným účelem činnosti, jsou výlučně Smluvní strany.

3.2. Společným účelem činnosti společnosti je vybrat vhodného dodavatele pro provedení Rekonstrukce. Jiný účel činnosti společnost nemá. Sdružení majetku nebylo Smluvními stranami ujednáno a společnost nemá ani žádný společný účel věci ve smyslu ust. § 2716 občanského zákoníku.

3.3. Smluvní strany nebudou do společnosti poskytovat žádné vklady. Smluvní strany budou vykonávat činnost pro společnost dle tohoto čl. 3 této Smlouvy.

3.4. Smluvní strany budou při činnosti společnosti rozhodovat jednomyslně (tj. s rozhodnutím musí souhlasit obě Smluvní strany). Smluvní strany určily následující osoby, které za ně budou jednat a rozhodovat v záležitostech společnosti:

3.4.1 za Pronajímatele: ...

3.4.2 za Nájemce: Ing. David Prokeš, jednatel

Tuto osobu je každá Smluvní strana oprávněna změnit písemným oznámením doručeným druhé Smluvní straně s tím, že změna nabývá účinnosti doručením tohoto oznámení druhé Smluvní straně.

3.5. V záležitostech společnosti bude s třetími osobami jednat vedoucí společník společnosti. Vedoucím společníkem společnosti je Nájemce.

3.6. Smluvní strany respektují, že společnost je ve smyslu § 2 odst. 9 ve spojení s odst. 10 ZVZ zadavatelem a dodavatel pro provedení Rekonstrukce dle čl. 3.2. této Smlouvy musí být vybrán v souladu se ZVZ.

3.7. Při zadávání zakázky budou Smluvní strany postupovat následujícím způsobem:

3.7.1. Nájemce jako vedoucí společník společnosti zajistí na své náklady (nikoliv na náklady společnosti) přípravu podkladů pro zadání zakázky,

3.7.2. tyto podklady předloží Nájemce ke schválení Pronajímateli,

3.7.3. Nájemce technicky zajistí organizaci zadání zakázky, včetně potřebných zveřejnění,

3.7.4. Pronajímatel je povinen poskytnout Nájemci veškerou potřebnou součinnost. Pronajímatel se k předloženým podkladům vyjádří bez zbytečného odkladu, nejpozději do 10 pracovních dní od jejich předložení. Veškeré své výhrady je Pronajímatel povinen písemně odůvodnit.

3.8. O konečném výběru dodavatele dle čl. 3.2 této Smlouvy rozhodnou Smluvní strany společně na základě doporučení hodnotící komise. Pokud bude dodavatel vybrán v souladu se zadávací dokumentací a nebude zde důvod ani možnost zrušit veřejnou zakázku dle ZVZ, platí, že Smluvní strany s výběrem dodavatele souhlasí. Nedojde-li k dohodě o konečném výběru dodavatele dle čl. 3.2 této Smlouvy v jiných případech, bude posupováno dle čl. 3.20 této Smlouvy.

3.9. Hodnotící komise bude mít 7 členů, přičemž Pronajímatel bude oprávněn jmenovat 3 členy včetně jejich náhradníků a Nájemce 4 členy včetně jejich náhradníků. Členové hodnotící komise musí splňovat předpoklady dle ZVZ. Funkci komise pro otvírání obálek bude vykonávat hodnotící komise.

3.10. Veškeré lhůty budou stanoveny v souladu se ZVZ, zároveň však tak, aby zbytečně neprodlužovaly výběr nejvhodnější nabídky.

3.11. Návrh zadávací dokumentace včetně stanovení kvalifikačních předpokladů zpracuje na své náklady Nájemce jako vedoucí společník společnosti a tento předloží ke schválení Pronajímateli. Čl. 3.7 této Smlouvy se uplatní přiměřeně.

3.12. Předpokládaná cena za provedení Rekonstrukce činí ... bez DPH. Pokud cena Rekonstrukce dosažená v rámci výběrových řízení bude vyšší, bude ve výběrovém řízení pokračováno jen se souhlasem obou Smluvních stran.

3.13. Smluvní strany se zavazují poskytnout si veškerou součinnost pro to, aby dodavatelé dle čl. 3.2 této Smlouvy byli vybráni co nejhospodárněji a pokud možno v co nejkratším termínu.

3.14. Návrh smlouvy mezi Nájemcem a vybraným dodavatelem bude součástí zadávací dokumentace a bude připraven Nájemcem jako vedoucím společníkem společnosti. Smlouva bude uzavřena přímo mezi vybraným dodavatelem a Nájemcem (nikoliv společností).

3.15. S ohledem na účel společnosti Smluvní strany předpokládají, že společnost nebude mít jakékoliv výnosy a náklady a že společnosti či společně Smluvním stranám nevzniknou jakékoliv společné závazky a zavazují se postupovat tak, aby žádné náklady či výnosy společnosti nevznikly a aby Smluvním stranám na základě smlouvy o společnosti nevznikly jakékoliv společné závazky.

3.16. Náklady na svou činnost v rámci společnosti nese každá ze Smluvních stran samostatně.

3.17. Každá ze Smluvních stran je povinna s odbornou péčí vyvíjet činnost směřující k dosažení účelu společnosti, a to zejména (nikoliv výlučně) způsobem stanoveným v této smlouvě o společnosti. Každá ze Smluvních stran se zavazuje, že přímo ani nepřímo neučiní nic, co by bránilo naplnění účelu společnosti.

3.18. Pokud to bude na základě obecně závazných právních předpisů třeba, povede Nájemce jako vedoucí společník společnosti daňovou evidenci popř. i jiné evidence, jichž je zapotřebí s ohledem na platné daňové a účetní předpisy, a Pronajímatel poskytne Nájemci v této souvislosti veškerou potřebnou součinnost. Smluvní strany se dohodly, že pokud bude třeba za společnost vést účetnictví, povede toto Nájemce jako vedoucí společník společnosti na své náklady.

3.19. Smlouva o společnosti dle tohoto čl. 3 této Smlouvy zaniká k okamžiku, kdy bude uzavřena smlouva s dodavatelem dle čl. 3.2. této Smlouvy. Pokud nebude uzavřena smlouva s dodavatelem dle čl. 3.2. této Smlouvy do 18 měsíců od uzavření této Smlouvy, tato Smlouva zaniká.

3.20. Pokud v rámci plnění smlouvy o společnosti je potřeba společné rozhodnutí Smluvních stran a smluvní strany se na takovém rozhodnutí neshodnou, zavazují se Smluvní strany postupovat dle následujících pravidel:

Smluvní strany se zavazují, že o sporné věci budou na základě písemných stanovisek osobně jednat. Pokud na základě písemných stanovisek a jednání Smluvních stran nedojde ke shodě o ohledně sporné věci do 30 dní od doručení stanoviska druhé Smluvní strany vyzývající Smluvní straně, je každá ze Smluvních stran oprávněna od této smlouvy odstoupit. Odstoupení musí mít písemnou formu a nabývá účinnosti k okamžiku doručení druhé Smluvní straně.

4. Předmět nájmu

4.1. Pronajímatel touto Smlouvou přenechává Nájemci do dočasného a výlučného užívání Prostory a Parkovací stání, včetně všech jejich součástí a příslušenství, a Nájemce Prostory a Parkovací stání, včetně všech jejich součástí a příslušenství, do dočasného a výlučného užívání přijímá a zavazuje se platit nájemné vč. služeb souvisejících s nájmem dle této Smlouvy.

4.2. Nájemce bude Prostory užívat výhradně pro účely poskytování zdravotních služeb, a to k poskytování dialýzy a provozu nefrologické ambulance a k provádění činností s tím souvisejících (dále jen „Dialyzační středisko") a Parkovací stání pro účely parkování. Do doby, než bude možné dle obecně závazných právních předpisů užívat Prostory pro účely provozování Dialyzačního střediska, je Nájemce oprávněn Prostory užívat pro provádění veškerých činností potřebných pro provedení Rekonstrukce nebo jiných změn a oprav Prostor, aby bylo v Prostorách možné provozovat Dialyzační středisko.

4.3. Pronajímatel prohlašuje, že Prostory jsou dle rozhodnutí příslušného stavebního úřadu určeny k jinému účelu než bydlení. Kopie kolaudačního rozhodnutí či obdobného rozhodnutí příslušného stavebního úřadu, ze kterého vyplývá účel užívání Prostor dle stavebního zákona, tvoří přílohu č. 3 této Smlouvy. Pronajímatel prohlašuje, že Prostory, není možno ke dni uzavření této smlouvy užívat za účelem provozování Dialyzačního střediska. Pronajímatel tímto uděluje Nájemci souhlas, aby Budovu a Prostory změnil a opravil v souladu s dokumentací Rekonstrukce dle čl. 5.1.

4.4. V souvislosti s užíváním Prostor a Parkovacích stání jsou Nájemce, jeho pacienti a obchodní partneři oprávněni pro účely přístupu a příjezdu k Prostorám a Parkovacím stáním užívat příjezdové komunikace k Prostorám a Parkovacím stáním, a dále v Budově pak společné prostory, jako jsou např. chodby, sociální zařízení, schodiště, výtahy apod., které nejsou přímo předmětem nájmu dle této Smlouvy, ale jsou s užíváním Prostor spojeny.

5. Rekonstrukce

5.1. Nájemce na své náklady zajistí vyhotovení studie Rekonstrukce, jejíž součástí bude předběžný rozpočet. Cílem rekonstrukce bude oprava / úprava Prostor tak, aby v Prostorách bylo možné provozovat Dialyzační středisko dle standardů Nájemce. Cena Rekonstrukce nepřekročí částku ve výši uvedené v čl. 3.12 této Smlouvy. Tuto studii Nájemce předloží Pronajímateli ke schválení, který tuto studii, za předpokladu že bude odpovídat výše uvedeným cílům a ceně Rekonstrukce, schválí. Na základě schválené studie zajistí Nájemce na své náklady vyhotovení dokumentace pro Rekonstrukci (bude-li to třeba, pak v rozsahu dokumentace pro stavební povolení) a tuto předloží Pronajímateli. Dále budou Smluvní strany postupovat při výběru dodavatele Rekonstrukce v souladu s čl. 3 této Smlouvy.

5.2. Pokud bude Nájemce protokolárně přebírat jakékoliv plnění nebo část plnění od dodavatele, upozorní na tuto skutečnost Pronajímatele alespoň 5 dní předem. Pronajímatel je oprávněn se takového převzetí zúčastnit. Pronajímatel není oprávněn převzít od dodavatele jakékoliv plnění.

5.3. Veškeré náklady Rekonstrukce nese Nájemce.

5.4. V případě provedení Rekonstrukce či jiného zhodnocení Prostor, které představují technické zhodnocení, Pronajímatel výslovně souhlasí s tím, aby toto technické zhodnocení odepisoval Nájemce. Technické zhodnocení, které bude oprávněn dle

této Smlouvy nebo jiného souhlasu Pronajímatele odepisovat Nájemce si Pronajímatel nezahrne do svého majetku. Pro účely odepisování technického zhodnocení poskytne Pronajímatel Nájemci potřebnou součinnost a informace.

5.5. Smluvní strany se dohodly, že pokud nájem dle této Smlouvy zanikne před tím, než bude technické zhodnocení Nájemcem při jeho rovnoměrném odepisování v plné výši daňově odepsáno v souladu s čl. 5.4 této Smlouvy, je Pronajímatel povinen uhradit Nájemci za Rekonstrukci popř. jinou změnu Prostor a/nebo Budovy provedenou na základě této Smlouvy částku ve výši daňové zůstatkové hodnoty při rovnoměrném odepisování k okamžiku ukončení / zániku nájmu dle této Smlouvy. Příklad výpočtu této částky je uveden v příloze č. 4 této Smlouvy. Pokud by část Rekonstrukce, popř. jiné změny Prostor a/nebo Budovy provedené na základě této Smlouvy nebyla technickým zhodnocením, bude hodnota technického zhodnocení, která je daňově odepisována, pro účely stanovení této částky navýšena tak, aby se rovnala celkové částce nákladů Nájemce vynaložených na provedení Rekonstrukce, popř. jiné změny Prostor a/nebo Budovy provedené na základě této Smlouvy. Tato částka je splatná do 30-ti dní od ukončení této Smlouvy.

6. Předání a převzetí Prostor

6.1. Pronajímatel se zavazuje předat Prostory a Parkovací stání Nájemci do 10 pracovních dní ode dne podpisu smlouvy na provedení Rekonstrukce s vybraným dodavatelem Rekonstrukce. O předání Prostor a Parkovacích stání bude sepsán protokol, který bude podepsán oběma Smluvními stranami.

6.2. Pronajímatel poskytne Nájemci veškerou součinnost, aby bylo Nájemci bez zbytečného odkladu po provedení Rekonstrukce uděleno oprávnění k poskytování zdravotních služeb, na základě kterého bude Nájemce oprávněn provozovat Dialyzační středisko v prostorách.

6.3. Pronajímatel se zavazuje, že poskytne nájemci veškerou součinnost, aby nájemce mohl uzavřít smlouvu o úhradě zdravotní péče s Všeobecnou zdravotní pojišťovnou České republiky a dalšími zdravotními pojišťovnami.

7. Nájemné

7.1. Smluvní strany se dohodly, že počínaje prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po měsíci, v němž dojde k předání Prostor a Parkovacích stání Pronajímatelem a jejich převzetí Nájemcem, bude Nájemce platit Pronajímateli za užívání Prostor a Parkovacích stání měsíční nájemné. Měsíční nájemné pro období do posledního dne kalendářního měsíce následujícího po měsíci, v němž dojde k ukončení Rekonstrukce je smluvními stranami sjednáno ve výši ... včetně DPH a pro období následující ve výši ... včetně DPH po dobu trvání nájmu. Rekonstrukce se považuje za ukončenou dnem nabytí právní moci kolaudačního souhlasu na Prostory po úplném provedení Rekonstrukce v souladu s touto Smlouvou.

7.2. Nájemce je povinen platit měsíční nájemné včetně souvisejících služeb na základě daňového dokladu vystaveného Pronajímatelem (např. splátkového kalendáře), a to do 15. dne aktuálního měsíce, nejdříve však do 10-ti pracovních dní od doručení řádného daňového dokladu.

7.3. Pokud začne nebo skončí nájem v průběhu měsíce, bude placena alikvotní část měsíčního nájemného určená dle skutečného počtu dní daného měsíce.

7.4. Měsíční nájemné stanovené touto Smlouvou je konečné a nebude ovlivněno Rekonstrukcí ani jinou změnou, stavební úpravou či případnou přístavbou Prostor

Komentář [AZ2]:
Nájem nemovité věci je obecně od daně z přidané hodnoty osvobozen (viz § 56a zákona č. 235/2004 Sb., o DPH).

Nicméně plátce se může rozhodnout, že se u nájmu vybrané nemovité věci jiným plátcům pro účely uskutečňování jejich ekonomických činností uplatňuje daň (také viz § 56a).

Vzhledem k tomu, že FMC je poskytovatelem zdravotních služeb, tedy na výstupu má výhradně osvobozená plnění, nemůže si na vstupu nárokovat žádný odpočet DPH. Z tohoto důvodu by případné uplatňování DPH na nájem zvyšovalo o 21 % náklady FMC. Proto je uvedeno v textu smlouvy "včetně DPH", aby pronajímatel ponechal režim tohoto nájmu jako osvobozený v souladu s ustanovením zákona o DPH.

realizovanou v souladu s touto Smlouvou a nebude ani jinak po dobu nájmu zvyšováno.

7.5. Měsíční nájemné bude Nájemcem placeno bezhotovostním převodem na bankovní účet, který bude uveden v daňovém dokladu vystaveným Pronajímatelem.

8. Služby poskytované v souvislosti s nájmem

8.1. V souvislosti s užíváním Prostor je Pronajímatel povinen zajistit Nájemci řádné poskytování služeb spojených s užíváním Prostor spočívajících v (i) dodávkách elektrické energie, (iii) dodávkách tepla, (iv) dodávkách teplé a studené vody a (v) odvodu odpadních vod (stočného).

V období počínaje prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po měsíci, v němž dojde k převzetí Prostor Nájemcem do posledního dne kalendářního měsíce následujícího po měsíci, v němž dojde k ukončení Rekonstrukce, bude Nájemce za poskytování těchto služeb hradit Pronajímateli paušální úhradu ve výši částky ... včetně DPH měsíčně.

V období následujícím, po ukončení Rekonstrukce, bude odběr těchto služeb měřen prostřednictvím měřících přístrojů či podružných měřících přístrojů a za poskytování těchto služeb bude Nájemce hradit Pronajímateli úhradu, která bude odpovídat skutečné spotřebě těchto služeb a skutečným nákladům Pronajímatele (tj. nákladům, které Pronajímatel uhradil za zajištění těchto služeb třetím osobám). Pronajímatel je povinen postupovat tak, aby se jeho náklady na poskytování těchto služeb podstatně neodchylovaly od cen v místě a čase obvyklých.

Komentář [LH-bas3]: určeno k úpravě dle konkrétní situace

8.2. Smluvní strany se dohodly, že úklid Prostor je povinen zajistit na své náklady Nájemce. Úklid společných prostor Budovy a okolí Budovy je povinen na své náklady zajistit Pronajímatel.

8.3. Ohledně služeb, které si bude Nájemce zajišťovat sám na základě přímých smluv s jejich dodavateli, poskytne Pronajímatel Nájemci veškerou potřebnou součinnost.

9. Práva a povinnosti Pronajímatele

9.1. Pronajímatel se zavazuje:

9.1.1. odevzdat Prostory a Parkovací stání Nájemci a po provedení Rekonstrukce je svým nákladem udržovat ve stavu způsobilém ke smluvenému užívání, kromě oprav, které je povinen provádět Nájemce;

9.1.2. zabezpečit Nájemci nerušené užívání Prostor a Parkovacích stání ke Smlouvou dohodnutému účelu;

9.1.3. zabezpečovat řádné plnění služeb, jejichž poskytování je s užíváním Prostor spojeno, a které je povinen podle této smlouvy zabezpečit, pokud tak nečiní sám Nájemce; dojde-li k přerušení plnění služeb, jejichž poskytování je s užíváním Prostor spojeno v důsledku zásahu vyšší moci nebo třetích osob, je Pronajímatel povinen plnění těchto služeb bezodkladně obnovit;

9.1.4. provést bez zbytečného odkladu Nájemcem požadované opravy Prostor, kromě těch, které je dle čl. 10.1.3. této Smlouvy povinen provést Nájemce;

9.1.5. zajistit v případě změny vlastnictví Prostor, aby nabyvatel byl prokazatelně informován o existenci této Smlouvy a jejím obsahu, a aby na nabyvatele přešly veškerá práva a povinnosti z této Smlouvy;

9.1.6. poskytnout Nájemci právo označení na Budově odkazující na Nájemce a činnost Dialyzačního střediska vývěsními štíty obvyklé velikosti; náklady s tímto spojené nese Nájemce; Nájemce je oprávněn umístit na Budově vývěsní štíty po předchozím schválení příslušného orgánu státní správy, bude-li jej třeba;

9.1.7. zdržet se všeho, co by jakkoliv ztěžovalo činnost Nájemce v Prostorách, zejména zatížit Pozemek, Budovu, Parkovací stání či Prostory právy třetích osob která by plnění této Smlouvy ztěžovala a dále neučinit nic, co by zasahovalo do vztahů Nájemce s jeho klienty, pacienty, zaměstnanci, zdravotními pojišťovnami nebo smluvními partnery;

9.1.8. podporovat Nájemce při provozu Dialyzačního střediska a neučinit nic, co by vedlo k otevření či provozování dalšího dialyzačního střediska v Budově a okruhu 5 km od Budovy;

9.1.9. pojistit Budovu proti živelním událostem. Pronajímatel je povinen bez zbytečného odkladu na žádost Nájemce během účinnosti Smlouvy takovou pojistnou smlouvu nebo potvrzení o takové pojistné smlouvě předložit;

9.1.10. provádět pravidelné revize hromosvodů Budovy, revize elektroinstalace silových rozvodů a veškeré další revize, které je dle obecně závazných právních předpisů třeba provádět; všechny povinné revize budou prováděny v rozsahu a termínech dle platných předpisů a doporučení výrobce, v případech kdy je toto dáno; revize vnesených zařízení a spotřebičů do Prostor si Nájemce zajistí sám na svůj náklad;

9.1.11. plnit další povinnosti Pronajímatele dle této Smlouvy a platných právních předpisů.

9.2. Pronajímatel je oprávněn:

9.2.1. požadovat přístup do Prostor za účelem kontroly, zda Nájemce užívá Prostory řádným způsobem a to za přítomnosti Nájemce resp. jeho vedoucího zaměstnance;

9.2.2. vstupovat do prostor se souhlasem Nájemce na základě oprávnění stanovených zákonem a touto Smlouvou a dále v těch případech, hrozí-li vznik škody na Prostorech a věc nesnese odkladu (např. havárie, přírodní živel aj.).

10. Práva a povinnosti Nájemce

10.1. Nájemce se zavazuje:

10.1.1. pečovat o Prostory tak, aby nevznikla škoda a odstranit závady a poškození, které v Prostorách nebo Budově způsobil;

10.1.2. veškeré úpravy Prostor provádět pouze na základě výslovného, předchozího a písemného souhlasu pronajímatele. Součástí souhlasu je i výslovná specifikace těchto úprav, a to dle jejich popisu a seznamu tak, jak je předložen v žádosti Nájemce;

10.1.3. na své náklady provádět a zajišťovat obvyklou údržbu Prostor, kdy obvyklou údržbou prostor se rozumí opravy v hodnotě do výše 5.000,-Kč jednorázově nebo do výše 50.000,- Kč v průběhu jednoho kalendářního roku;

10.1.4. umožnit Pronajímateli anebo jim zmocněným osobám za přítomnosti Nájemce, resp. jeho vedoucího zaměstnance vstup do Prostor za účelem kontroly jejich stavu podle potřeby a po předchozím ohlášení;

10.1.5. neuzavírat podnájemní smlouvy na Prostory nebo jejich samostatné části bez souhlasu Pronajímatele;

10.1.6. vybavení Prostor na vlastní náklady pojistit;

10.1.7. zajistit na vlastní náklady provádění všech revizí svých elektrospotřebičů a pohyblivých přívodů (prodlužovaček) umístěných v Prostorách v souladu s platnou právní úpravou.

10.2. Nájemce má právo:

10.2.1. požadovat poměrnou slevu z nájemného je-li omezen v užívání Prostor z důvodu, který spočívá v porušení povinnosti Pronajímatele, zejména (i) nejsou-li Nájemci poskytována plnění spojená s užíváním Prostor nebo jsou poskytována vadně, nebo (ii) není-li odstraněna závada v Prostorách nebo v Budově, která podstatně nebo po delší dobu zhoršuje užívání Prostor či Budovy a byla Nájemcem Pronajímateli oznámena;

10.2.2. požadovat od Pronajímatele odstranění závad bránících řádnému užívání Prostor nebo ohrožujících výkon nájemcova práva. Pokud tak Pronajímatel přes předchozí písemné upozornění neučiní, je Nájemce oprávněn závady odstranit sám a požadovat náhradu takto účelně vynaložených nákladů. Toto právo na náhradu je třeba uplatnit bez zbytečného odkladu, nejpozději do šesti měsíců od odstranění závad.

11. Doba trvání Smlouvy

11.1. Tato smlouva je uzavírána na dobu neurčitou. Každá ze Smluvních stran je oprávněna tuto Smlouvu vypovědět bez uvedení důvodu s 12-ti (dvanácti) měsíční výpovědní lhůtou.

11.2. Nájemce je dále oprávněn Smlouvu vypovědět s 3 (tři) měsíční výpovědní lhůtou v případě:

11.2.1. že ve lhůtě 36 měsíců od převzetí Prostor Nájemcem nebude Nájemci uděleno oprávnění k poskytování zdravotních služeb v rozsahu potřebném pro provozování Dialyzačního střediska v Prostorách a/nebo Všeobecná zdravotní pojišťovna s Nájemcem neuzavře smlouvu o úhradě poskytované zdravotní péče v Prostorách;

11.2.2. že ztratí z důvodu, jehož vzniku nemohl při vynaložení obvyklé péče zamezit, způsobilost k provozování činnosti, pro kterou si Prostory najal;

11.2.3. že nejsou Nájemci ze strany Pronajímatele poskytovány, přes jeho předchozí písemnou výzvu doručenou Pronajímateli, služby poskytované v souvislosti s užíváním Prostor (čl. 8.1.) řádně a včas, nebo

11.2.4. Pronajímatel přes písemnou výzvu porušuje své povinnosti vyplývající z této Smlouvy nebo neodstraní protiprávní stav ve lhůtě stanovené v písemné výzvě Nájemce.

11.3. Pronajímatel je dále oprávněn tuto Smlouvu vypovědět s 3 (tři) měsíční výpovědní lhůtou v případě, že:

11.3.1. Nájemce je o více než o 30 dní v prodlení s placením nájemného nebo ceny za služby poskytované v souvislosti s užíváním Prostor Pronajímatelem (čl. 8.1.) nebo

11.3.2. Nájemce porušuje své povinnosti takovým způsobem, že na Prostorech vznikla nebo hrozí škoda velkého rozsahu, a to přesto, že Pronajímatelem byl na tuto skutečnost písemně upozorněn,

a zároveň, že Nájemce nesplnil některou z výše uvedených povinností ani v dodatečné přiměřené lhůtě, kterou mu k tomu Pronajímatel poskytl v písemné výzvě doručené Nájemci, nebo v takové dodatečné přiměřené lhůtě neupustil od porušování některé z výše uvedených povinností.

11.4. Výpovědní lhůta počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé Smluvní straně. Výpověď musí být písemná. Výpověď musí obsahovat důvod výpovědi, pokud nejde o výpověď dle čl. 11.1 této Smlouvy.

11.5. Smluvní strany se dohodly, že pokud tato Smlouva bude ukončena výpovědí ze strany Pronajímatele nebo z důvodu na straně Pronajímatele dříve, než nastane den 10. (desetiletého) výročí dne ukončení Rekonstrukce, zaplatí Pronajímatel Nájemci částku ve výši 2.000.000,- Kč jako odstupné. Tato částka je splatná do 30-ti dní od ukončení této Smlouvy.

11.6. Žádná Smluvní strana není oprávněna Smlouvu vypovědět, od Smlouvy odstoupit nebo ji jednostranně ukončit jinak, než z důvodů výslovně ve Smlouvě uvedených. Ustanovení obecně závazných právních předpisů, která by byla s tímto v rozporu, tj. zejména § 2228, § 2287, § 2288, § 2308, § 2309 a § 2311 zákona č. 89/20102 Sb., občanského zákoníku (dále jen „občanský zákoník") se nepoužijí.

11.7. Proti pohledávkám Nájemce dle čl. 5.5 a/nebo 11.5 není Pronajímatel oprávněn započítat jakoukoliv svou pohledávku ani k nim uplatnit zadržovací či jakékoliv jiné právo, které by bránilo jejich výplatě Nájemci.

11.8. Nejpozději v den ukončení nájmu dle této Smlouvy předá Nájemce Pronajímateli Prostory vyklizené, se všemi klíči, ve stavu, v jakém je převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení odpovídajícímu sjednanému účelu nájmu a s přihlédnutím ke změnám, které v prostorách provedl Nájemce v souladu s touto Smlouvou (tj. tyto změny není Nájemce povinen odstranit).

12. Společná ustanovení

12.1. Výklad Smlouvy. Tato Smlouva obsahuje úplnou dohodu Smluvních stran a nahrazuje všechny předchozí dohody nebo ujednání Smluvních stran týkající se předmětu této Smlouvy. Práva a povinnosti Smluvních stran podle této Smlouvy se nebudou vykládat v rozporu s jazykovým vyjádřením jednotlivých ustanovení této Smlouvy. Obchodní zvyklosti, ať už zachovávané obecně či v daném odvětví, nemají přednost před ustanovením této Smlouvy nebo zákona.

12.2. Promlčení. Dohoda o mimosoudním jednání věřitele a dlužníka musí být uzavřena v písemné podobě, aby měla vliv na počátek běhu nebo stavění promlčecí lhůty v souladu s § 647 Občanského zákoníku.

12.3. Změna okolností a laesio enormis. Smluvní strany prohlašují, že přebírají na sebe nebezpečí změny okolností a že jakákoliv změna okolností nezakládá žádné ze Smluvních stran právo uplatňovat jakékoliv nároky s tím související; Smluvní strany výslovně vylučují aplikaci ust. § 1765 odst. 1 a § 1766 občanského zákoníku. Smluvní strany se vzdávají jakéhokoliv práva na zrušení smlouvy a navrácení do původního stavu, pokud by byla vzájemná plnění dle této Smlouvy v hrubém nepoměru, a výslovně vylučují aplikaci ust. § 1793 až 1796 občanského zákoníku.

12.4. Tato Smlouva je výsledkem jednání Smluvních stran a nelze určit, že nějaký výraz byl použit některou Smluvní stranou jako první, ani jej tedy nelze vykládat k tíži některé Smluvní strany a Smluvní strany výslovně vylučují aplikaci § 557 občanského zákoníku.

12.5. Postoupení. Pronajímatel není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu Nájemce postoupit třetí osobě pohledávku nebo její část, která vznikla na základě této Smlouvy nebo ji zatížit právy ve prospěch třetích osob. Pronajímatel není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu Nájemce převést třetí osobě svá práva a povinnosti z této Smlouvy nebo její části.

13. Závěrečná ustanovení

13.1. Tato Smlouva nabývá platnosti a účinnosti k okamžiku jejího podpisu oběma Smluvními stranami.

13.2. Tato Smlouva a vztahy z ní vyplývající se řídí právním řádem České republiky, zejména ust. § 2716 a násl. (smlouva o společnosti) a ust. § 2302 a násl. (nájemní smlouva) zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

13.3. Tato Smlouva může být měněna nebo dohodou zrušena pouze v písemné formě obsahující podpisy obou Smluvních stran na téže listině a Smluvní strany výslovně vylučují, že by ke změně Smlouvy mohlo dojít jiným způsobem; to platí i pro vzdání se písemné formy. Za písemnou formu nebude pro tento účel považována forma elektronických zpráv. Jakákoliv ze Smluvních stran může namítnout neplatnost této Smlouvy nebo její změny z důvodu nedodržení formy kdykoliv, a to i když již bylo započato s plněním.

13.4. Vzdání se práva Smluvní stranou, dohoda Smluvních stran o převzetí dluhu, přistoupení k dluhu nebo prominutí dluhu vyžaduje vždy výslovný písemný projev vůle Smluvní strany.

13.5. Při jednání o změně této Smlouvy odpověď Smluvní strany s dodatkem nebo odchylkou, i když podstatně nemění podmínky nabídky, není přijetím nabídky na uzavření této změny Smlouvy a považuje se za novou nabídku.

13.6. V případě, že je nebo se stane některé z ustanovení této Smlouvy zdánlivé, neplatné, nebo neúčinné, a lze je od ostatního obsahu Smlouvy oddělit, nebude tím dotčena existence, platnost a účinnost ostatních ustanovení a Smluvní strany prohlašují, že mají zájem na trvání a plnění této Smlouvy i v případě takového zdánlivého, neplatného nebo neúčinného ustanovení. Smluvní strany jsou povinny poskytnout si vzájemnou součinnost pro to, aby zdánlivé, neplatné, nebo neúčinné ustanovení bylo nahrazeno takovým platným a účinným ustanovením, které v nejvyšší možné míře zachovává ekonomický účel zamýšlený zdánlivým, neplatným, nebo neúčinným ustanovením. To se nevztahuje na účinnost této Smlouvy.

13.7. Tato Smlouva je vyhotovena ve dvou vyhotoveních v českém jazyce, z nichž každá Smluvní strana obdrží jedno.

13.8. Součástí této smlouvy jsou následující přílohy:

1. Výpis z katastru nemovitostí týkající se Nemovitosti;
2. Seznam a plánek Prostor (2A) a parkovacích stání na Pozemku P (2B);
3. Kolaudační rozhodnutí Budovy, resp. Prostor;
4. Příklad výpočtu daňové zůstatkové hodnoty při rovnoměrném odepisování technického zhodnocení.

13.9. Smluvní strany této smlouvy prohlašují, že si tuto smlouvu přečetly, smlouvě v plném rozsahu porozuměly a na důkaz svého souhlasu tuto smlouvu podepsaly.

V [místo] [datum]

_____

Město Vysoké Mýto

jméno

funkce

Pronajímatel

V [místo] [datum]

_____

Fresenius Medical Care – DS, s.r.o.

David Prokeš

Jednatel

Nájemce