

Příloha č. 2 – Dohoda o změně smlouvy o nájmu nebytových prostor

**Městská část Praha 10**

se sídlem Vršovická 68, Praha 10

IČ: 00063941 /

DIČ: CZ00063941

Zastoupené Mgr. Bohumilem Zoufalíkem, starostou

ke smluvnímu jednání oprávněn: Mgr. David Ekstein, vedoucí OMP

bankovní spojení č. ú. 9021-2000733369/0800

variabilní symbol: 289719061

dále jen **pronajímatel**

a

Vršovická zdravotní, a.s.

se sídlem Obloukova 837/7, Praha 10, PSČ 101 00

IČO : 28971906

bankovní spojení č. ú. 43-5993730237/0100

Zapsaná v obchodním rejstříku vedeném rejstříkovým soudem, v Praze oddíl B, vložka 15607

Zastoupená předsedou představenstva MUDr. Danielem Klouzou, místopředsdou představenstva Doc. PaedDr.

Pavlem Kolařem, Ph.D. a členem představenstva MUDr. Vítězslavem Hradlem

dále jen **nájemce**

uzavírají níže psaného dne, měsíce a roku s přihlédnutím k ustanovení § 190t a § 220t a násl. a ustanovení § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, tuto

dohodu o změně smlouvy o nájmu nebytových prostorI.
Úvodní prohlášení

1. Pronajímatel má na základě zákona č. 172/1991 Sb., o přechodu některých věcí z majetku České republiky do vlastnictví obcí, dle zákona č. 131/2000 Sb., o hl. m. Praze a dle vyhl. č. 55/2000, Sb. hl. m. Prahy, Statutu hl. m. Prahy, svěřen do správy objekt DSZS U Vršovického Nádraží na adrese Praha 10, Vršovice, ul. U Vršovického Nádraží č. 5, tj. budovy č.p. 1547 v k. ú. Vršovice vystavěné na parcele č. parc. 1033/1, vše zapsané v katastru nemovitostí na listu vlastnictví č. 1035 pro k. ú. Vršovice (dále jen „**Objekt**“).
2. Smluvní strany spolu ke dni 31.1.2014 uzavřely smlouvu o nájmu nebytových prostor č. 2013/OMP/2875, jejímž předmětem byl nájem nebytových prostor v 1. podzemním podlaží, 2. nadzemním podlaží a 4. nadzemním podlaží Objektu o výměře 956,62 m², z čehož výměra hlavní plochy činí 471,09 m² a výměra vedlejších ploch 485,50 m² (dále jen „**prostory JPL**“). Součástí předmetu nájmu podle předchozí věty bylo movité technologické vybavení.
3. Smluvní strany se při zachování nájmu založenému smlouvou podle předchozího odstavce dohodly, že se obsah původního nájemního vztahu změní a dosavadní nájemní smlouva se v plném rozsahu nahrazuje ujednáními této dohody. Práva a povinnosti stran vzniklá do dne nabytí účinnosti této dohody zůstávají nedotčena.

II.

Předmět nájmu a předmět smlouvy

1. Předmět nájmu tvoří vedle prostor specifikovaných v čl. I odst. 2 nebytové prostory situované v 1. podzemním, 1. nadzemním a 3. nadzemním podlaží Objektu, o celkové výměře 667,44 m², z čehož výměra hlavních ploch činí 363,46 m² a výměra vedlejších ploch činí 303,98 m² (dále jen „**prostory NIP**“) a dále nebytové prostory situované v 1. podzemním a 1. nadzemním podlaží Objektu, o celkové výměře vedlejších ploch 126,02 m² (dále jen „**přidané prostory**“) (vše společně včetně prostor JPL dále jen „**předmět nájmu**“).
2. Předmět nájmu (jako celek) je vyznačen modrou barvou na půdorysech jednotlivých podlaží Objektu a jako příloha č. 1 spolu s výměrami jednotlivých místností tvoří nedílnou součást této dohody.
3. Součástí/příslušenstvím předmětu nájmu jsou rovněž ostatní prostory ve 2. nadzemním, 3. nadzemním a 4. nadzemním podlaží zdravotní části Objektu, sloužící jako přístupy nebo obslužné plochy pro provoz NIP nebo

provoz JPL, např. schodiště či výtahy. Tyto prostory jsou rovněž označeny modrou barvou na půdorysech jednotlivých podlaží Objektu. Součástí předmětu nájmu rovněž zůstává montáž technologické vybavení v rozsahu dle původní smlouvy dle odst. 2. Čl. I. této dohody.

4. K využívání předmětu nájmu je nezbytné užívání části nebytových prostor v 1. PP a 1. NP Objektu, kde jsou umístěny vstupy do hřadby, občerstvovací provoz apod. (dále jen Ostatní společné prostory - OSPA). OSPA nejsou pronajaty a jsou spravovány správcem Objektu. Nájemce je oprávněn OSPA spoluužívat v míře přiměřené potřebám jeho provozu v Předmětu nájmu za podmínek dále stanovených touto smlouvou.
5. Nájemce přenechává na níže ujednanou dobu předmět nájmu nájemci k užívání a nájemce se zavazuje za právo jej užívat žádně a včas platit ujednané nájemné.
6. Nájemce prohlašuje, že se je mu stav předmětu nájmu dobře znám, a že vyhovuje ujednanému účelu užívání. Převzetí části předmětu nájmu, který se nově světuje nájemci k užívání, se uskuteční na základě samostatného písemného předávacího protokolu.

III.

Účel nájmu

1. Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu pouze k zajišťování provozu nestátního zdravotnického zařízení a poskytování zdravotní péče v oboru následné intenzivní péče (dále jen „NIP“) a dále zejména k poskytování zdravotních služeb/péče v oboru „Jednodenní péče na lůžku“ nebo též „Jednodenní chirurgie“, dále také operační výkony v oborech chirurgie, ortopedie, urologie a gynekologie bez či s hospitalizací v celkové či místní anestezii. Bližší specifikace JPL je obsažena v platných právních předpisech, které charakterizují rozsah a spektrum výkonu a činnosti pro tento typ péče (dále jen „JPL“), a v souladu se Záměrem fungování zdravotnického zařízení v předmětu nájmu (dále jen „Záměr“), který jako příloha č. 2 tvoří nedílnou součást této dohody.
2. Za účelem zajišťování provozu nestátního zdravotnického zařízení a poskytování zdravotní péče v oboru NIP a JPL je nájemce oprávněn v souladu s dalšími ustanoveními této dohody uzavírat podnájemní smlouvy na prostory v předmětu nájmu. K uzavření podnájemní smlouvy se vždy vyžaduje předchozí písemný souhlas pronajímatele.

IV.

Nájemné, úhrada za služby

1. Celková výše nájemného (dále jen nájemné) byla po vzájemné dohodě stran stanovena částkou **2 508 956,- Kč** (tj. slovy: dva miliony pět set osm tisíc devět set padesát šest korun českých) ročně bez daně z přidané hodnoty (dále jen DPH), z toho nájemné za prostory NIP činí částku 980 000,- Kč ročně bez DPH, nájemné za prostory JPL činí částku 1 380 000,- Kč ročně bez DPH a nájemné za přidané prostory činí částku 148 956,- Kč ročně bez DPH. Vyplyne-li tato povinnost z příslušného právního předpisu, bude nájemce povinen k nájemnému (resp. k jeho jednotlivým splátkám) platit též příslušnou DPH. Na základě stavu platného ke dni uzavření této dohody nebude pronajímatelel DPH uplatňovat.
2. Nájemné za prostory NIP a za přidané prostory je nájemce povinen hradit ode dne nabytí účinnosti této smlouvy. Nájemné za prostory JPL je nájemce povinen hradit ode dne uzavření smlouvy pro provoz nestátního zdravotnického zařízení v prostorách JPL a poskytování zdravotní péče v oboru JPL mezi nájemcem a Všeobecnou zdravotní pojišťovnou, a.s. (dále jen VZP). Nájemce je povinen tuto skutečnost neprodleně písemně oznámit Pronajímatelel.
3. Nájemné je splatné čtvrtletně předem na základě daňového dokladu vystaveného pronajímatelem, a to ve čtvrtletních splátkách ve výši 1/4 nájemného dle odst. 1 tohoto článku s přihlédnutím k odst. 2 tohoto článku vždy do 15. dne posledního měsíce příslušného čtvrtletí trvání nájmu. Nájemné je splatné bezhotovostně na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této dohody; jednostranná změna bankovního účtu je vyhrazena pronajímatelel a činí se prostřednictvím písemného oznámení.
4. Po realizaci projektu ve smyslu čl. VIII. a úplném uhrazení technického zhodnocení ve smyslu stejného ustanovení dojde k navýšení nájemného od následujícího kalendářního roku o 1/10 částky podle čl. VIII. odst. 2, a to na dobu 10 let.
5. Pronajímatelel je oprávněn provést každoročně jednostranně změnu výše ročního nájemného v případě nárůstu inflace dané indexem nárůstu spotřebitelských cen za předcházející kalendářní rok dle sdělení Českého statistického úřadu. Nájemné platné pro předcházející kalendářní rok je pronajímatelel oprávněn zvýšit až o 100 % indexu nárůstu spotřebitelských cen. Procentuální část indexu nárůstu spotřebitelských cen, o kterou se v příslušném kalendářním roce skutečně zvýší nájemné stanoví svým rozhodnutím Rada městské části Praha 10. Nájemné bude zvyšováno vždy za celý kalendářní rok, tedy zpětně k 1. lednu příslušného kalendářního roku.

Změnu ve výši nájemného oznámí pronajímatel nájemci písemnou formou nejpozději do 30. 6. příslušného kalendářního roku. V opačném případě zůstává výše nájemného za příslušný kalendářní rok nezměněna. V písemném oznámení o zvýšení nájemného sdělí současně pronajímatel nájemci výši doplatku k nájemnému za předcházející měsíce příslušného kalendářního roku, kdy nájemce platil nájemné plně pro předcházející kalendářní rok. Doplatek nájemného bude nájemce povinen zaplatit pronajímateli do 15 dnů ode dne doručení písemného oznámení o výši doplatku. Pronajímatel je oprávněn zvýšit poprvé nájemci nájemné v roce 2015, dle indexu nárůstu spotřebitelských cen za rok 2014.

6. V nájemném není zahrnuta úhrada nákladů za dodávku tepla, TUV, spotřebu elektrické energie, plynu, vody, úhrad stočného, komunální poplatky za odvoz a likvidaci odpadu, úklid, poplatek za telefon a poplatky za revize zařízení instalovaných v Předmětu nájmu a případně další služby spojené s užíváním předmětu nájmu vč. nákladů na provoz technologických zařízení umístěných v OSF, které jsou nezbytné pro užívání Předmětu nájmu. Tyto náklady hraďi nájemce ode dne nabytí účinnosti této smlouvy za celý předmět nájmu v plné výši vlastním nákladem na základě smluv uzavřených svým jménem a na svůj vlastní účet s dodavateli uvedených služeb. Nebude-li takový postup možný, tj. nebude-li Předmět nájmu osazen samostatnými měřidly pro měření dodávky měřil výlučně do Předmětu nájmu, bude cena služeb spojených s užíváním Předmětu nájmu hrazena nájemcem proporčně dle výměry Předmětu nájmu a výměry nebytových prostor situovaných v budově specifikované v čl. I. odst. 1 této dohody. Na úhradu ceny služeb bude nájemce platit příměrnou zálohu ve výši stanovené pronajímatelem nebo jím pověřeným správcem Objektu (dále jen Správce). Záloha je splatná spolu s platbou nájemného podle tohoto článku dohody. Pronajímatel provádí vyúčtování Provozních nákladů jednou za kalendářní rok. Vyúčtování za každý kalendářní rok bude provedeno a Nájemci předloženo nejpozději do konce května následujícího roku. Případné rozdíly jsou Nájemce i Pronajímatel povinni vyrovnat nejpozději do jednoho měsíce od předložení vyúčtování Nájemci. Vyúčtování ceny služeb spojených s užíváním předmětu nájmu pronajímatel provede jednou za kalendářní rok s tím, že vyúčtování za každý kalendářní rok bude provedeno a nájemci předloženo nejpozději do konce měsíce června následujícího roku. Pro případ, že pronajímatel nebude schopen v této době vyúčtovat některou ze služeb z důvodu nedodání podkladů ze strany dodavatele služeb, se smluvní strany dohodly na tom, že v tomto termínu bude provedeno vyúčtování ostatních služeb, a vyúčtování chybějící služby bude provedeno nejpozději do 30 dnů ode dne doručení příslušných podkladů. Případné rozdíly jsou nájemce i pronajímatel povinni vyrovnat nejpozději do jednoho měsíce od předložení vyúčtování nájemci.
7. Nepředá-li ve smyslu čl. XI. této dohody nájemce při skončení nájmu předmět nájmu řádně a včas pronajímateli, náleží pronajímateli ode dne prodlení náhrada po dobu blokáce předmětu nájmu ve výši dvojnásobku nájemného, jak jej nájemce platil ke dni skončení nájmu; odst. 3 tohoto článku zde platí obdobně.
8. S přihlédnutím k ustanovení čl. V. odst. 6 této dohody nemá nájemce právo na slevu z nájemného nebo jeho prominutí, může-li předmět nájmu užívat jen s obtížemi či je-li ztížena možnost užívání zásadním způsobem nebo je užívání zcela znemožněno v důsledku vady předmětu nájmu, k níž se vztahuje povinnost nájemce dle jmenovaného ustanovení. Stejně tak nemá nájemce právo na náhradu vynaložených nákladů. V jiných platných právních předpisy stanovených případech vzniká nájemci právo na slevu z nájemného až po uplynutí 15 dní od počátku trvání překážky znemožňující řádné užívání předmětu nájmu. Lhůta zavedená ustanovením § 2208 odst. 3 občanského zákoníku se zkracuje na polovinu.

V.

Obecná ustanovení o právech a povinnostech nájemce

1. Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu obvyklým způsobem, v souladu s účelem nájmu, pravidelnou a systematickou údržbou udržovat předmět nájmu v dobrém technickém a estetickém stavu tak, aby nedocházelo ke škodám materiálního charakteru, aby byla zabezpečena jeho dlouhodobá životnost a plná provozuschopnost předmětu nájmu. V případě vzniku škody jednáním nájemce nebo osob ve vztahu k nájemci, nebo klientů nájemce, nájemce za takovou škodu odpovídá a je povinen bez zbytečného odkladu uvést předmět nájmu do stavu před vznikem škody, případně škodu pronajímateli finančně nahradit.
2. Nájemce je povinen umožnit vstup do předmětu nájmu zaměstnancům či zástupcům pronajímatele nebo jím pověřeným osobám za účelem kontroly majetku a hospodaření s předmětem nájmu. Nájemce se zavazuje zpřístupnit pronajíateli nemovitosti pronajímateli ihned v případě havárie nebo jiné obdobné mimořádné situace, nebude-li toto možné, nájemce poskytuje tímto pronajímateli souhlas ke vstupu do pronajatých nemovitostí v jeho nepřítomnosti a to za účelem odstranění havárie nebo řešení jiné obdobné mimořádné situace, jejíž řešení nesnese odkladu.
3. Nájemce se zavazuje neprovádět v předmětu nájmu stavební úpravy, které vyžadují stavební povolení či ohlášení dle stavebního zákona.

4. Nájemce se dále zavazuje neumisťovat na předmětu nájmu vývěsní štíty, osvětlení, zařízení sloužící k reklamě apod. bez předchozího souhlasu pronajímatele. Pronajímatel není oprávněn odmítnout předmětný souhlas bezdůvodně. V případě, že se pronajímatel nevyjádří k záměru umístit na předmět nájmu vývěsní štíty, osvětlení, zařízení sloužící k reklamě apod., do 30 dnů od jeho prokazatelného doručení pronajímateli, má se pro potřeby této dohody za to, že byl souhlas udělen. Souhlas nenahrazuje stavební či jiná povolení. Pokud nájemce toto ustanovení poruší, bere na vědomí, že pronajímatel je oprávněn požadovat odstranění těchto úprav a nájemce je povinen neprodleně na vlastní náklady tyto úpravy odstranit.
5. Nájemce je oprávněn v souladu s obecně závaznými právními předpisy umístit na budově firemní označení. Velikost a forma tohoto označení budou konzultovány a odsouhlaseny pověřeným zástupcem pronajímatele a příslušnými orgány a bude uzpůsobena jednotné výtvarné formě, užitě v objektu. Po skončení nájemního vztahu odstraní nájemce bezodkladně uvedené označení na svůj náklad.
6. Nájemce se zavazuje provádět na své náklady veškeré běžné opravy a běžnou údržbu předmětu nájmu; zásahy prováděné nad rámec běžných oprav a údržby u nemovitosti smí provést pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Žádost o tento souhlas se nájemce zavazuje doložit rozpočtem a ostatními informacemi potřebnými k posouzení účelnosti záměru nájemce. Běžnou opravou je činnost, kterou se zejména odstraňují vady věci, následky jejího poškození nebo účinky jejího opotřebení za účelem uvedení do předchozího nebo provozuschopného stavu, ale nevede k technickému zhodnocení předmětu nájmu. Běžnou údržbou se rozumí činnost, kterou se zpomaluje fyzické opotřebení, předchází jeho následkům a odstraňují drobnější závady.
7. Stavební popř. jiné technické úpravy, které provede nájemce na své náklady na předmětu nájmu s předchozím písemným souhlasem pronajímatele, a které budou mít charakter technického zhodnocení ve smyslu § 33 zákona č. 586/1992 Sb., o dani z příjmu (dále jen „ZDP“), v platném znění, bude po dobu trvání této nájemní dohody, v souladu s § 28 odst. 3 ZDP, odepisovat nájemce. Pronajímatel se v souladu s uvedeným ustanovením § 28 odst. 3 ZDP zavazuje nezvýšit po dobu trvání nájmu vstupní cenu nemovitosti, o hodnotu těchto úprav. Ustanovení tohoto odstavce nenahrazuje předchozí písemný souhlas pronajímatele ke stavebním a jiným technickým úpravám. Předmětný souhlas uděluje pronajímatel vždy samostatně, dle ostatních příslušných ustanovení této dohody.
8. Nájemce je povinen užívat předmět nájmu v souladu s právním řádem, pravidly slušnosti a dobrými mravy. Nájemce nebude v pronajatých prostorech provozovat činnost ujednanou v této dohodě tak, aby způsoboval nadměrný hluk, nadměrné znečištění nebo jiným způsobem nadměrně neobtěžoval okolí.
9. V případě havárie v pronajaté nemovitosti je nájemce povinen provést zásah, který zamezí vzniku dalších škod na majetku pronajímatele, jakož i třetích osob. Dále je povinen neprodleně informovat pronajímatele o škodách, závadách či ztrátách, k nimž došlo takovouto mimořádnou událostí.
10. Nájemce se zavazuje dodržovat při užívání předmětu nájmu veškeré příslušné zdravotnické, bezpečnostní (BOZP), požární, technické a hygienické obecně závazné právní předpisy a normy, platné na území České republiky, jakož i všechny ostatní příslušné platné ČSN, které nemají charakter obecně závazného právního předpisu.
11. Dále se nájemce zavazuje dodržovat veškeré písemné bezpečnostní (BOZP) a protipožární předpisy a písemné pokyny, vydané pronajímatelem pro příslušnou nemovitost, s těmito předpisy musí být nájemce sám nebo prostřednictvím jeho zaměstnance písemně seznámen a být o nich řádně poučen.
12. Nájemce odpovídá za škody vzniklé v souvislosti s nesplněním těchto povinností a nahradit uložené sankce orgány veřejné moci, jejichž příčinou je nesplnění smluvních podmínek ujednání (odst. 8 až 11), přiměřených pokynů v této souvislosti pronajímatelem jednostranně písemně uložených, nebo povinností plynoucích z platných právních předpisů. Tímto ustanovením nejsou dotčena obecná ustanovení právních předpisů o náhradě škody a ostatní ustanovení ujednání této dohody.
13. Nájemce se dále zavazuje:
 - 13.1 zajišťovat po dobu nájmu na vlastní náklady průběžné provádění revizí všech zařízení, u nichž to právní předpisy vyžadují, a včasné odstranění zjištěných závad a zajišťovat plnění předepsaných povinností zejména v oblasti požární ochrany, zdraví a bezpečnosti podnájemců a hygienické ochrany předmětu nájmu;
 - 13.2 zajišťovat podle potřeby na vlastní náklady provádění dezinfekce, dezinfekce a deratizace předmětu nájmu;
 - 13.3 zajišťovat na vlastní náklady pravidelný a účinný úklid předmětu nájmu a pronajatých ploch.
14. Nájemce je povinen nakládat na vlastní náklady s odpady, které vznikají při užívání předmětu nájmu z činnosti nájemce i podnájemců a jejich zaměstnanců nebo osob blízkých, pacientů a jiných návštěvníků předmětu nájmu. Při nakládání s takovými odpady je nájemce povinen dodržovat příslušné platné obecně závazné právní předpisy (zákon a platné vyhlášky hl. m. Prahy v oblasti nakládání s odpady) a dále se nájemce zavazuje podílet se při nakládání s těmito odpady písemným pokynům pronajímatele. Nájemce je povinen při skladování nebo používání

hořlavých látek (pohonné hmoty, nafty, barva a jedidla) a výbušných látek (PB – acetylen, kyslík) postupovat podle zákona o požární ochraně č. 133/85 Sb.

15. Pronajímatel dává tímto nájemci souhlas k umístění sídla nájemce do předmětu nájmu, a to po dobu nájmu. V případě skončení nájmu je nájemce povinen zrušit v obchodním rejstříku zápis o umístění sídla v předmětu nájmu, a to ve lhůtě do tří měsíců od skončení nájmu. Datum pravomocné změny sídla v obchodním rejstříku je rozhodující pro posuzování vzájemných vztahů.

VI. Jistota

1. Nájemce je ke dni účinnosti této dohody povinen doplnit doposavad složenou jistotu/kauči tak, aby celková výše jistoty činila $\frac{1}{4}$ nájemného dle čl. IV., odst. 1 s přihlédnutím k odst. 2 tohoto článku. Jistota, resp. doplnění jistoty do ujednané výše provede nájemce ve prospěch účtu pronajímatele č. 6015-2000733359/0800.
2. K jistotě bude jednou ročně připsováno příslušenství ve výši úroku poskytovaného peněžním ústavem na účet, na kterém bude jistota složena; žádné jiné příslušenství či jakékoli jiné náhrady nájemci nepáleží.
3. Pronajímatel je v průběhu nájmu a i po jeho skončení oprávněn celou jistotu či její část použít k úhradě splatných pohledávek za nájemcem vzniklých z nájmu nebo této dohody, a to převedením jistoty nebo její příslušné části na účet uvedený v záhlaví této dohody. O použití jistoty je pronajímatel povinen neprodleně písemně informovat nájemce, a to s uvedením důvodu použití jistoty. Nájemce je do 15 pracovních dnů od obdržení takového oznámení povinen převodem na shora uvedený účet doplnit jistotu do původní ujednané výše (odst. 1 tohoto článku).
4. Jistota bude při skončení nájmu vypořádána ke dni předání a převzetí nájemcem vyklizeného předmětu nájmu tak, že v případě, že nebudou existovat žádné pohledávky pronajímatele, bude vrácena nájemci do 30 dnů ode dne protokolárního předání a převzetí vyklizeného předmětu nájmu; v dalším platí odst. 7.
5. V případě navyšování nájemného je nájemce povinen doplnit platbou na shora uvedený účet kauci tak, aby i s úroky za předcházející kalendářní roky činila vždy částku odpovídající výši čtvrtletní splátky nájemného platného pro příslušný kalendářní rok, a to včetně uplatňované DPH. Výši potřebné doplňovací platby k navyšení jistoty a aktuální stav jistoty, včetně předcházejících naběhlých úroků a doplnění, je pronajímatel povinen sdělit nájemci současně se sdělením o inflačním navyšení nájemného. Nájemce je povinen provést doplnění jistoty ve lhůtě do patnácti kalendářních dnů od obdržení oznámení o výši potřebné doplňovací platby k navyšení jistoty.
6. Nájemce neprodleně doplní jistotu vždy, sdělí-li mu pronajímatel písemně, že v souladu s touto dohodou celou jistotu nebo i třeba její část oprávněn zkonsumoval/užil.
7. Po ukončení nájmu má nájemce právo na vrácení jistoty, včetně úroků, ve lhůtě do 30-ti dnů po vypořádání všech závazků vůči:
 - 7.1 pronajímateli, vyplývajících z této dohody (např. nájemné, úroky z prodlení, smluvní pokuty, škody na předmětu nájmu neodpovídající běžnému opotřebení);
 - 7.2 všem případným dodavatelům služeb (tepla a TUV, el. energie, plyn, vody, odvozu a likvidace odpadu, uklidu, telefonních služeb apod.), pokud by do smluvních vztahů s nimi byl kromě nájemce smluvně zainteresován též pronajímatel.
8. Podmínkou vypořádání jistoty je povinnost nájemce předložit pronajímateli doklady prokazující vypořádání všech případných závazků nájemce vůči všem shora definovaným dodavatelům služeb.
9. Nájemce je oprávněn nahradit jistotu bankovní zárukou s tím, že taková bankovní záruka bude vystavena bankou s oprávněním působit jako banka v České republice, bude neodvolatelná, bezpodmínečná, na první vyžádání bez splnění jakýchkoli dalších podmínek, nejméně ve výši jistoty dle odst. 1 tohoto článku. Náklady na bankovní záruku nesé nájemce. Nájemce je povinen min. 30 dní předě dnem platnosti bankovní záruky pronajímatele písemně upozornit, že má v úmyslu nahradit jistotu bankovní zárukou, a současně zaslat pronajímateli její návrh k odsouhlasení. Jistota bude nájemci vrácena zpět na jeho účet nejpozději do 30 dnů ode dne jejího doručení pronajímateli, nejdříve však po nabytí její platnosti. Nájemce je povinen udržovat bankovní záruku v platnosti a v dostatečné výši po celou dobu účinnosti této smlouvy. V případě časově omezené bankovní záruky je nájemce povinen před koncem její platnosti pronajímateli doručit navazující bankovní záruku.
10. Na práva a povinnosti smluvních stran z bankovní záruky se přiměřeně užijí ustanovení odst. 1. až 8. tohoto článku.

VII.

Zvláštní ujednání o právech a povinnostech smluvních stran

1. Nájemce je povinen zajistit v předmětu nájmu provoz nestátního zdravotnického zařízení a poskytování zdravotní péče v oboru NIP a JPL. Nájemce je oprávněn za účelem zajištění provozu nestátního zdravotnického zařízení a poskytování zdravotní péče v souladu se Záměrem s předchozím písemným souhlasem pronajímatele dát část předmětu nájmu do podnájmu, a to za podmínek touto dohodou stanovených a v souladu platným účelem užívání příslušných prostor dle platné kolaudace a příslušných právních předpisů.
2. Nájemce je povinen umožnit ostatním uživatelům nebytových prostor v Objektu využití technologických provozů umístěných v 1. PP Objektu, které jsou zahrnuté do předmětu nájmu, a to v rozsahu adekvátním jejich potřebě či stanoveným pronajímatelem.
3. Nájemci nenáleží při skončení nájmu náhrada za převzetí zákaznické základny ve smyslu § 2315 občanského zákoníku.
4. Účastníci na sebe berou nebezpečí změny okolností ve smyslu ustanovení § 1765 občanského zákoníku.
5. Nájemce bez zbytečného odkladu oznámí pronajímateli veškeré změny na své straně, které by mohly mít vliv na plnění závazků a uplatňování práv z této dohody. Takovou skutečností je mj. i fakt, že se nájemce stal plátcem daně z přidané hodnoty.

VIII.

Ujednání o pořízení technického vybavení

1. Nájemce v souvislosti s realizací činnosti NIP a JPL zakomponuje do stávajícího systému, a tento v nezbytném rozsahu na svůj náklad po písemném odsouhlasení záměru ze strany nájemce upraví, do 31.12.2014 v rámci Objektu generátor kyslíku, který pro tyto účely pořídí – podrobnosti, včetně technické specifikace generátoru a jeho umístění, jsou obsaženy v příloze č. 3, která tvoří nedílnou součást této dohody.
2. Realizace záměru podle předchozího odstavce představuje technické zhodnocení Objektu odpovídající částce 791 460 Kč bez DPH, 957 667 Kč včetně 21% DPH. O dokončení projektu a převzetí technického zhodnocení se sepiše předávací protokol.
3. Po dokončení projektu (odst. 1) bude technické zhodnocení Objektu mezi stranami vypořádáno započtením proti nájemnému dle čl. IV. za rok 2015, přičemž částka čtvrtletní splátky nájemného dle čl. IV. odst. 1 bude vždy ponižována o 1/4 částky technického zhodnocení specifikované v předchozím odstavci tohoto článku. Úplným zaplacením předmětné částky se pronajímatel stává mj. vlastníkem veškerého příslušenství.

IX.

Pojištění

1. Nájemce je povinen uzavřít na svůj náklad pojištění odpovědnosti za škody vzniklé z vlastní činnosti třetím osobám, a to minimálně na škody ve výši minimálně 5 milionů Kč. Toto pojištění se musí vztahovat na škody na předmětu nájmu, za které je nájemce dle této dohody pronajímatelem odpovědný. Nájemce je povinen si před datem účinnosti této dohody sjednat a po celou dobu trvání této dohody udržovat v platnosti pojištění pro případ vzniku odpovědnosti za škodu tak, aby sjednané pojištění pokrývalo odpovědnost nájemce za škodu vzniklou na předmětu nájmu vlastní činností nájemce, jakož i činností třetích osob užívajících služby nájemce. Nájemce je současně povinen v pojistné dohodě sjednat vinkulaci pojistného plnění ve prospěch pronajímatele. Splnění povinnosti stanovených tímto odstavcem dohody je nájemce povinen prokázat pronajímateli ve lhůtě do 15 dnů ode dne podpisu této dohody resp. kdykoli za trvání této dohody, a to ve lhůtě do 15 dnů ode dne doručení písemné výzvy pronajímatele.
2. Doklad prokazující uzavření pojištění dle předchozího odstavce tohoto článku je přílohou č. 4 této dohody.

X.

Sankční ujednání

1. Nepředá-li nájemce na základě písemného protokolu předmět nájmu do 30 dnů od skončení nájmu, je povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši poslední aktuální čtvrtletní splátky nájemného, a to za každý i započatý

kalendářní měsíc prodlení s vyklizením a písemným protokolárním předáním předmětu nájmu, čímž není dotčeno právo pronajímatele na náhradu škody vůči nájemci.

2. Pokud nájemce do 30 dnů od skončení nájmu předmět nájmu nevyklidí a nepředá protokolárně pronajímateři, je pronajímatel oprávněn protokolárně předmětné nemovitosti otevřít, věci v nich nalezené vyklidit a uložit, to vše zcela na náklady nájemce. Nájemce se zavazuje uhradit pronajímateli v plné výši tyto náklady, včetně pronajímatelem způsobených škod na cizích věcech nacházejících se nebo zabezpečujících předmětnou nemovitost, a to do 15 dnů ode dne doručení písemné výzvy k zaplacení takových nákladů. Po využití shora uvedeného postupu zašle pronajímatel nájemci na adresu dohodnutou v této dohodě písemné vyrozumění o provedení tohoto postupu, výši uplatňovaných nákladů a o způsobu uložení a dalšího nakládání s vyklizenými věcmi, včetně případné výzvy k jejich vyzvednutí. V případě použití tohoto postupu může pronajímatel na věci nájemce nalezené v předmětné nemovitosti uplatnit zákonné zástavní a zadržovací práva ke krytí případných pohledávek pronajímatele vůči nájemci.
3. Pro případ prodlení s platbou nájemného nebo doplnění jistoty si smluvní strany dohodly smluvní pokutu ve výši 0,05% z dlužného nájemného za každý započatý den prodlení.
4. Za nedodržení nebo neplnění kterékoliv povinnosti dle této dohody, nejedná-li se o případy podle odst. 1 až 3 tohoto článku, je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 50.000,- Kč za každý jeden případ.
5. Rozhodnutí o uložení pokuty a její výši je povinen pronajímatel sdělit nájemci písemně. Smluvní pokuta je splatná na shora uvedený počet pronajímatele nejpozději do 15. dne měsíce následujícího po měsíci, v němž bylo rozhodnutí o uložení pokuty nájemci doručeno. Výslovně se sjednává, že případným skončením dohody není dotčen nárok na zaplacení smluvních pokut sjednaných touto dohodou, a to i smluvních pokut uplatněných pronajímatelem po skončení dohody; to platí zejména o smluvní pokutě pro případ porušení povinností stanovené čl. X. odst. 1 této dohody. Dále se výslovně sjednává, že uplatněním smluvní pokuty není dotčen nárok pronajímatele na náhradu škody v plné výši.
6. Uplatnění (vznik) práva na smluvní pokutu či úrok z prodlení nemá vliv na právo požadovat náhradu škody v plné výši. Smluvní strany se vzdávají práva domáhat se snížení smluvní pokuty.

XI.

Doba nájmu a způsoby ukončení nájmu

1. Nájem se sjednává na dobu neurčitou.
2. Nájem je možno ukončit výpovědí pronajímatele, jestliže:
 - 2.1 nájemce je v prodlení s úhradou nájemného nebo se složením nebo navýšením kauce dle čl. VI této smlouvy nebo s vystavením navazující bankovní záruky po dobu delší než 3 měsíce a ani na výzvu pronajímatele nezjedná nápravu ani v dodatečně přiměřené lhůtě, která mu k tomu bude pronajímatelem poskytnuta;
 - 2.2 nájemce nesplní závazek zajištění provozu nestálého zdravotnického zařízení v Předmětu nájmu a poskytování zdravotní péče v souladu, v rozsahu a za podmínek stanovených touto Smlouvou a Záměry ani na výzvu pronajímatele nezjedná nápravu v dodatečně přiměřené lhůtě, která mu k tomu bude pronajímatelem poskytnuta;
 - 2.3 nájemce z jakéhokoli důvodu ztratil oprávnění k provozování nestálého zdravotnického zařízení v Předmětu nájmu;
 - 2.4 nájemce pro provoz nestálého zdravotnického zařízení v Předmětu nájmu a poskytování zdravotní péče v souladu se Záměrem nebude mít uzavřeny smlouvy pro provoz nestálého zdravotnického zařízení minimálně s VZP a nezjedná nápravu ani dodatečně ve lhůtě 30 dnů ode dne písemného oznámení pronajímatele.
3. Nájem je možno ukončit výpovědí nájemce, jen jestliže pronajímatel přes písemnou výzvu nájemce neposkytne nájemci nezbytnou součinnost pro realizaci předmětu činnosti a pokud neposkytnutí součinnosti bylo v příčinné souvislosti s nemožností realizace předmětu činnosti dle této dohody nájemcem, anebo nebude-li mít nájemce během dalšího trvání nájmu pro provoz nestálého zdravotnického zařízení v Předmětu nájmu a poskytování zdravotní péče v oboru NIP nebo JPL s VZP.
4. Výpovědní doba činí šest měsíců a počne běžet prvního dne měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byla písemná výpověď doručena opačné straně smluvní.
5. Jiným způsobem než dohodou účastníků se nájem neprodlužuje. Ustanovení § 2230 občanského zákoníku se nepoužije.
6. Pro případ, že k uzavření smlouvy pro provoz nestálého zdravotnického zařízení v prostorách JPL a poskytování zdravotní péče v oboru JPL mezi nájemcem a VZP ve smyslu čl. 4,2, druhá věta nedojde ve lhůtě do 31.12.

2014, nebo nedoloží-li podnájemce v této lhůtě doporučující výsledek Výběrového řízení na MZ ČR na uzavření smlouvy s VZP, zaniká marným uplynutím uvedeného data platnost smlouvy ve vztahu k prostorům JPL s účinky ex tunc.

7. Ke dni ukončení nájmu je nájemce povinen předmět nájmu vyklidit a protokolárně předat pronajímateli, a to ve stavu odpovídajícím obvyklému opotřebení, jinak je povinen uhradit pronajímateli vzniklou škodu. Rozsah předání bude odpovídat rozsahu, ve kterém nájemce předmět nájmu převzal, se změnami, ke kterým došlo v průběhu nájmu. Datum podepsání předávacího protokolu je rozhodné pro posuzování vzájemných vztahů. Nájemce je povinen vyklidit předmět nájmu do té míry, aby svým jednáním nezpůsobil pronajímateli, ani třetím osobám škody. Ke dni ukončení nájmu je nájemce povinen předat pronajímateli zejména:
 - 7.1 veškerý nemovitý majetek, svěřený touto dohodou do nájmu;
 - 7.2 závěrečné vyúčtování služeb poskytnutých případným podnájemcům za uplynulý rok a účetní přehled o nákladech za služby, tedy o předepsaných a zaplacených zálohách za služby od podnájemců a přehled o předepsaných a zaplacených zálohách za služby od dodavatelů těchto služeb, to vše do data skončení nájmu;
 - 7.3 přehled stavu veškerých elektroměrů, vodoměrů, plynoměrů, jež jsou samostatné pro Předmět nájmu.
8. Řádné předání předmětu nájmu předpokládá i odstranění znamení, štítků atp. (čl. V. odst. 5 a 6), kterými předmět nájmu opatřil nájemce a uvezení předmětu nájmu i v tomto směru do původního stavu.
9. Nájemce je povinen přijímat písemnosti od pronajímatele na adrese svého sídla uvedené v záhlaví této dohody (dále jen smluvená adresa). V případě změny smluvené adresy se nájemce zavazuje nejpozději však do 15 dnů od změny sídla v obchodním rejstříku písemně oznámit tuto změnu pronajímateli, a to písemným oznámením podaným prostřednictvím poskytovatele pronajímatele. Tuto změnu je nájemce současně povinen pronajímateli doložit platným výpisem z obchodního rejstříku. Do doby uplynutí lhůty 30 dnů po provedení takového oznámení a doložení platného výpisu z obchodního rejstříku, je nájemce povinen přijímat písemnosti též na smluvené adrese platné před oznámením a doložením změny smluvené adresy. Po dobu ochranné 30 denní lhůty po oznámení změny smluvené adresy je smluvanou adresou též smluvená adresa známá před doručení oznámení pronajímatele a doložením změny.
10. Za den doručení výpovědi, písemného upozornění nebo jiné písemnosti nájemci bude pro účely této dohody též považován den, kdy nájemce odmítl doručovanou výpověď, nebo jinou písemnost od pronajímatele převzít, nebo též den, kdy uplynula lhůta pro doručení doporučeně zasláné výpovědi, nebo jiné písemnosti od pronajímatele, na příslušné poště v poštovním obvodu smluvené adresy, v případě, že si nájemce doručovanou výpověď, nebo jinou písemnost nepřevzme.

XII.

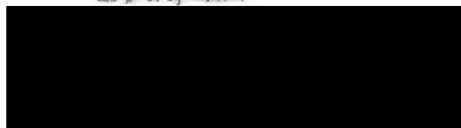
Závěrečná ustanovení

1. Návrh na uzavření této dohody nelze přijmout s dodatkem nebo s odchylkou.
2. Tuto dohodu nelze uzavřít, aniž by byly ujednány všechny náležitosti, jež se dle záměru stran v ní měly ujednat.
3. Tato dohoda nabývá platnosti a účinnosti připojením podpisu obou smluvních stran.
4. Smluvní strany se při zachování nájmu záručenému smlouvou o nájmu nebytových prostor č. 2013/OMP/2043, uzavřené mezi smluvními stranami dne 15.3.2013, jejímž předmětem je nájem nebytových prostor situovaných v 1. podzemním, 1. nadzemním a 5. nadzemním podlaží Objektu, o celkové výměře 667,44 m², že se tato nájemní smlouva v plném rozsahu nahrazuje ujednáními této dohody. Práva a povinnosti stran vzniklá do dne nabytí účinnosti této dohody zůstávají nedotčena.
5. Měli-li nájemce z titulu smlouvy o nájmu nebytových prostor č. 2013/OMP/2875 nebo smlouvy o nájmu nebytových prostor č. 2013/OMP/2043 vůči pronajímateli nějaké závazky po lhůtě splatnosti, zavazuje se je uhradit nejpozději do 60 dnů ode dne uzavření této dohody. Za účelem odstranění nejasnosti se smluvní strany shodly na tom, že zálohy na dodávky služeb čl. IV. odst. 4 smlouvy o nájmu nebytových prostor č. 2013/OMP/2875 a zálohy na dodávky služeb čl. IV. odst. 4 smlouvy o nájmu nebytových prostor č. 2013/OMP/2043 byl nájemce povinen hradit ode dne převzetí předmětu nájmu, tj. od 24.2.2014.
6. Obsah nájmu nebude ulvářen zvyklostmi. Význam pro něj nemá ani zavedená praxe stran.
7. Ostatní práva a povinnosti vylučující z této dohody, pokud v ní nejsou výslovně uvedeny, se řídí obecně závaznými právními předpisy platnými na území České republiky. Smluvní strany se výslovně dohodly, že nad rámec obsahu výše uvedených smluvních ujednání výslovně vylučují v rozsahu maximálně přípustném dle kogentních ustanovení právních předpisů aplikací ustanovení § 2051; § 2223; § 2247; § 2263; § 2287; § 2303 a § 2311 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, na jejich smluvní vztah.

8. Práva na majetková plnění podle této dohody se promlčí nejpozději do 10 let ode dne, kdy mohla být uplatněna poprvé. Právo namítnout neplatnost právního jednání, vyjma případů jednostranného skončení nájmu, se promlčí do jednoho roku ode dne, kdy mohlo být uplatněno poprvé.
9. Dojde-li v době nájmu na území České republiky ke změně měnových jednotek, bude výše peněžních plnění dle této dohody přepočtena podle oficiálně vyhlášeného poměru nové měny k měnovým jednotkám stávajícím (dle kurzu ČNB).
10. Jakékoli změny a doplňky této dohody je možno provést pouze formou písemných dodatků podepsaných oběma smluvními stranami.
11. Strany prohlašují, že jini podepsaná dohoda projevem jejich svobodné a vážné vůle.
12. Dohoda je vyhotovena v pěti stejnopisech, z toho čtyři stejnopisy obdrží pronajímatel a jeden obdrží nájemce.
13. Nedílnou součástí této dohody jako příloha tvoří:
- | | |
|-------------------|---|
| 13.1 příloha č. 1 | Specifikace předmětu nájmu včetně plánů; |
| 13.2 příloha č. 2 | Záměr fungování zdravotnického zařízení v předmětu nájmu - JPL; |
| 13.3 příloha č. 3 | Specifikace generátoru a jeho umístění; |
| 13.4 příloha č. 4 | Doklad o pojištění |

V Praze dne 26.11.2014

Za pronajímatele



Mgr. David Ekstein
vedoucí CMP



V Praze dne

Za nájemce:



MUDr. Daniel Klouza
předseda představenstva



Doc. PaedDr. Pavel Kolar, Ph.D.
místopředseda představenstva



MUDr. Vítězslav Hradil
člen představenstva