



č. smlouvy: 2017/OMP/0324

Městská část Praha 10

se sídlem Vršovická 68, Praha 10, PSČ 10138

IČ: 00063941, DIČ: CZ00063941

zastoupená Ing. Tomášem Pekem, S.E., 1. zástupcem starosty

bankovní spojení č. ú. 9021-2000733369/0800, vedený u České spořitelny, a.s.

konstantní symbol: 2418, variabilní symbol: 62416804

na straně jedné (dále jen „**MČ Praha 10**“)

a

Medifin a.s.

se sídlem Praha 10, Plaňanská 573/1, PSČ 10800

IČ: 62416804

DIČ: CZ62416804

zastoupená MUDr. Danielem Jedličkou a Ing. Radomírem Luptovským, členy představenstva

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 158885

bankovní spojení : č. ú. , vedený u České spořitelny, a.s.

na straně druhé (dále jen „**Medifin**“)

uzavírají níže psaného dne, měsíce a roku toto

memorandum

I.

Vzhledem k tomu, že:

- A) strany dne 15. 12. 2004 uzavřely nájemní smlouvu o nájmu nemovitých i movitých věcí určených ke společnému užívání a provozování tzv. Polikliniky Malešice tak, jak tyto nemovité i movité věci jsou předmětnou smlouvou (dále též jen „Nájemní smlouva“);
- B) aktuální provozně technický stav Polikliniky Malešice vyžaduje provedení rekonstrukce nemovitých věcí tvořících součást předmětu nájmu dle uzavřené Nájemní smlouvy s tím, že na provedení rekonstrukce se budou podílet obě strany memoranda;
- C) s ohledem na právě uvedené smluvní strany z důvodu přehlednosti, srozumitelnosti a právní jistoty považují za vhodné a účelné detailně specifikovat a konkretizovat své práva a povinnosti v souvislosti s provedením rekonstrukce Polikliniky Malešice, jakož i s nájmem Polikliniky Malešice;

uzavírají strany toto memorandum, kterým v obecné rovině rámcově vymezují základní obchodní principy spolupráce a participace na projektu rekonstrukce Polikliniky Malešice s tím, že obsah tohoto memoranda bude následně specifikován a konkretizován v návazné smluvní dokumentaci, kterou obě strany memoranda zamýšlí v budoucnu uzavřít.

II.

Rekonstrukce Polikliniky Malešice

1. Strany memoranda předpokládají uzavření samostatné smlouvy o společném postupu a spolupráci při rekonstrukci Polikliniky Malešice (dále též jen „Rekonstrukce“) s tím, že uzavřená smlouva bude respektovat níže uvedené principy.
2. Rekonstrukce bude zahrnovat zejména opravy obvodového pláště hlavní budovy polikliniky, úpravy společných prostor včetně vzduchotechniky, vodovodu, kanalizace, rekonstrukci topení, elektrických a slaboproudých rozvodů, dispoziční změny v několika částech polikliniky jakož i opravy a úpravy předmětu nájmu ve smyslu Nájemní smlouvy. Konkrétní určení stavebních úprav bude detailně specifikováno Smlouvou o společném postupu.
3. Projektová dokumentace pro realizaci Rekonstrukce bude zpracována resp. její zpracování zajištěno MČ Praha 10 na vlastní náklady a to nejpozději do 31. 7. 2017. Projektová dokumentace bude zpracována tak, aby reflektovala připomínky společnosti Medifin. Takto zpracovaná projektová dokumentace bude schválena společností Medifin a bude použita pro zadávací řízení (viz dále). Projektová dokumentace bude dále zpracována tak, aby byla podkladem způsobilým pro vydání příslušných veřejnoprávních rozhodnutí pro realizaci Rekonstrukce.
4. Zhotovitel Rekonstrukce bude vybrán MČ Praha 10 v postavení zadavatele postupem dle zákona č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek. Současně tato cena nabídnutá vybraných uchazečem bude mezi stranami memoranda považována za tržní cenu stavebních prací Rekonstrukce.
5. Společnost Medifin na náklady MČ Praha 10 spojené s Rekonstrukcí poskytne při splnění dalších níže uvedených podmínek částku ve výši 44.547.558,- Kč. Z takto poskytnuté částky bude hrazena cena stavebních prací části Rekonstrukce hrazená MČ Praha 10 na vrub finančních prostředků poskytnutých společností Medifin.
6. Společnost Medifin částku ve výši 44.547.558,- Kč složí na zvláštní jistotní účet vedený bankou. Úschova bude provedena na základě trojstranné smlouvy stran memoranda s příslušnou bankou s tím, že společnost Medifin je povinna uvedenou částku na jistotní účet složit nejpozději do doby 30 dnů před předpokládaným datem vyhlášení veřejné zakázky na výběr dodavatele stavebních prací pro Rekonstrukci, ne však dříve, než bude zpracována a stranami odsouhlasena projektová dokumentace Rekonstrukce.
7. Finanční prostředky budou z jistotního účtu vypláceny MČ Praha 10 na úhradu ceny stavebních prací dle odst. 5 tohoto článku memoranda. Vyplácení finančních prostředků bude probíhat průběžně dle postupu Rekonstrukce. Podrobnější úpravu vyplácení finančních prostředků z jistotního účtu dle odst. 5. až 7. tohoto článku bude obsahovat smlouva o jistotním účtu a příp. i dohoda o společném postupu.
8. V případě požadavku společnosti Medifin poskytne MČ Praha 10 společnosti Medifin formou nájmu náhradní prostory, a to pro jejich podnájem podnájemcům užívajícím Polikliniku Malešice ke dni uzavření smlouvy o společném postupu. Podmínky budou určeny smlouvou o společném postupu s tím, že pro nájem náhradních prostor budou platit zejména tato pravidla: (i) nájemné bude ve výši 200 Kč /m²/rok bez DPH; (ii) společnost Medifin dá náhradní prostory do podnájmu podnájemcům užívajícím nebytové prostory v Poliklinice ke dni uzavření smlouvy o společném postupu, a to za sazbu podnájemného jaké tito platí za užívání ordinace v Poliklinice a pokud by v náhradních prostorech měli více plochy než v Poliklinice, tak za stejné podnájemné jako v Poliklinice.
9. Veškeré náklady, jež společnosti Medifin vznikly nebo vzniknou v souvislosti s Rekonstrukcí tj. zejména náklady na projektovou přípravu rekonstrukce, úpravu a obstarání náhradních prostor pro podnájemce Polikliniky Malešice v rámci Polikliniky i mimo Polikliniku, náklady na

stěhování do náhradních prostor, budou hrazeny společností Medifin, která není oprávněna z tohoto titulu požadovat na MČ Praha 10 bytí i částečnou úhradu.

III.

Nájem

1. Strany se dále zavazují zohlednit skutečnosti vyplývající z realizace Rekonstrukce a dotýkající se sjednaných podmínek nájmu Polikliniky Malešice, a to uzavřením dodatku nájemní smlouvy s tím, že dodatek nájemní smlouvy bude obsahovat zejména následující:
 - 1.1 Doba nájmu bude prodloužena o předpokládanou dobu Rekonstrukce dle čl. IV. memoranda, tj. o 24 měsíců do 31. 12. 2032.
 - 1.2 Zhodnocení předmětu nájmu z titulu Rekonstrukce bude odepisovat MČ Praha 10. Částka poskytnutá společností Medifin a použitá MČ Praha 10 na úhradu ceny Rekonstrukce v rozsahu dle čl. II. odst. 5 memoranda se pro účely tohoto memoranda resp. návazné smluvní dokumentace považuje za platbu společnosti Medifin na úhradu zvýšeného nájemného podle pravidla uvedeného v odstavci 4 tohoto článku memoranda.
 - 1.3 Předmět nájmu bude ke dni skončení nájmu předán MČ Praha 10 ve stavu po provedené Rekonstrukci s přihlédnutím k obvyklému opotřebení a bez nároku společnosti Medifin na jakoukoli finanční či jinou kompenzaci z titulu úhrady ceny stavebních prací na část Rekonstrukce.
 - 1.4 Po ukončení Rekonstrukce a faktickém zahájení užívání předmětu nájmu společností Medifin po provedené Rekonstrukci (bude-li vydáván kolaudační souhlas, pak dnem vydání kolaudačního souhlasu) bude počínaje od prvního následujícího kalendářního měsíce zvýšeno Nájemní smlouvou stanovené nájemné, a to nad částku aktuální výše nájemného stanoveného Nájemní smlouvou. Zvýšení bude provedeno tak, že celková částka vynaložená na cenu stavebních prací Rekonstrukce hrazených na vrub finančních prostředků poskytnutých společností Medifin (tj. částka poskytnutá dle čl. II. odst. 5 memoranda) se vydělí počtem celých kalendářních měsíců zbývajících do data ukončení nájmu dle odst. 1.1. tohoto článku (31. 12. 2032) a takto vypočtená částka bude připočtena k aktuální výši nájemného. Částka takto vzniklá bude nové měsíční nájemné za užití předmětu nájmu dle Nájemní smlouvy společností Medifin. Současně bude platit, že celková částka vynaložená na cenu stavebních prací Rekonstrukce hrazených na vrub finančních prostředků poskytnutých společností Medifin (viz čl. II. odst. 5 memoranda) se považuje za částku zaplacenou společností Medifin na úhradu zvýšeného nájemného nově kalkulovaného dle tohoto článku memoranda. Pro odstranění případných nejasností strany výslovně deklarují, že povinnost společnosti Medifin hradit nájemné ve výši a za podmínek stanovených aktuálním zněním Nájemní smlouvy není nijak dotčena. Nebude-li Rekonstrukce ze strany MČ Praha 10 dokončena do 31. 12. 2020, zvýšené nájemné a částka poskytnutá společností Medifin a použitá MČ Praha 10 na úhradu ceny Rekonstrukce v rozsahu dle čl. II. odst. 5 memoranda, se odpovídajícím způsobem proporcionalně poníží.
 - 1.5 Společnost Medifin po provedení Rekonstrukce bez písemného souhlasu MČ Praha 10 nezvýší podnájemné subjektům užívajícím částí předmětu nájmu tak, jak tyto osoby budou jmenovitě uvedeny v dodatku Nájemní smlouvy.

IV.

Harmonogram

1. Strany memoranda stanoví následující zásadní termíny pro realizaci Rekonstrukce s tím, že tyto termíny budou promítnuty i do smluv, jejichž uzavření je tímto memorandumem předpokládáno. Konkrétně se jedná o následující termíny:

- 1.1 vyhlášení zadávacího řízení dle zákona o zadávání veřejných zakázek pro výběr dodavatele stavebních prací pro Rekonstrukci: nejdéle do 30. 9. 2017;
 - 1.2 uzavření smlouvy s dodavatelem stavebních prací pro realizaci Rekonstrukce: nejdéle do 1. 2. 2018;
 - 1.3 realizace všech stavebních prací Rekonstrukce se předpokládá v délce 24 měsíců: nejdéle do 30. 6. 2020;
 - 1.4 složení částky společností Medifin na jistotní účet dle čl. II. odst. 6 memoranda: nejdéle do dne předcházejícího o 1 měsíc datu uvedenému v bodu 1.1 tohoto odstavce.
2. V případě prodlení se splněním termínů uvedených v předchozím odstavci, budou smlouvy, jejichž uzavření je tímto memorandem předpokládáno, obsahovat ustanovení umožňující odstoupení od smlouvy. Současně budou obsahovat ustanovení vylučující možnost odstoupení v případě, kdy sice prodlení nastalo, avšak se zřetelem ke všem okolnostem je zřejmé, že lze důvodně předpokládat splnění konkrétního věcného plnění ve lhůtě, která nebude delší než 6 měsíců. Pravidlo předchozí věty neplatí ohledně závazku složení finanční částky na jistotní účet dle odst. 1 bod 1.4 tohoto článku.
 3. Strany memoranda předpokládají uzavření smlouvy o společném postupu a dodatku Nájemní smlouvy ve stejném okamžiku. Předpokladem uzavření smlouvy o společném postupu a dodatku Nájemní smlouvy je zpracování kompletní projektové dokumentace Rekonstrukce ze strany MČ Praha 10 a její odsouhlasení ze strany společnosti Medifin. Předpokladem pro vyhlášení zadávacího řízení dle zákona o zadávání veřejných zakázek pro výběr dodavatele stavebních prací pro Rekonstrukci je uzavření smlouvy o společném postupu a dodatku Nájemní smlouvy.

V.

Společná a závěrečná ustanovení

1. Smlouva o společném postupu, jejíž uzavření je předpokládáno tímto memorandem, nebude obsahovat žádná ustanovení o smluvních pokutách.
2. Obsah tohoto memoranda nelze vykládat jako závazek k uzavření budoucích smluv, ani se tohoto nároku není možno domáhat soudní cestou. Strany memoranda se však zavazují respektovat obsah tohoto memoranda při smluvních jednáních o finální podobě smlouvy o společném postupu a o dodatku Nájemní smlouvy.
3. Toto memorandum je vyhotoveno ve čtyřech stejnopisech s platností originálu, dvě pro každou stranu.

V Praze dne 27. 3. 2017

V Praze dne 27. 3. 2017

MČ Praha 10



Ing. Tomáš Pek, S.E.
1. zástupce starosty



Medifin



MUDr. Daniel Jedlička Ing. Radomír Luptovský
členové představenstva