

NAO/OSM/144/2010

Městská část Praha 9, se sídlem Sokolovská 14/324, Praha 9,
IČ 00063894, DIČ: CZ00063894
zastoupená starostou ing. Janem Jarolímem
(dále také „pronajímatel“)

a

Poliklinika Prosek a. s.,
akciová společnost se sídlem Praha 9, Lovosická 40/440, PSČ 190 00 Praha 9,
IČ: 28495306, DIČ: CZ28495306
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze oddílu B, vložce 14866,
jednatelkou představenstva Ing. Jiřím Dufkem
(dále také „nájemce“)

se dnešního dne **dohodly na změně smlouvy o nájmu** uzavřené dne 3. 11. 1998 ve znění dodatků (označených jako „Smlouva o nájmu“ ze dne 30.7.2001, „Dodatek č. 1 ke Smlouvě o nájmu ze dne 30. 7. 2001, uzavřené mezi MČ Praha 9 a Poliklinikou Prosek“ uzavřený dne 16. 11. 2001, „Dodatek č. 2 ke Smlouvě o nájmu ze dne 30. 7. 2001, uzavřené mezi MČ Praha 9 a Poliklinikou Prosek“, který byl schválen Usnesením Rady Městské části Praha 9 č. 539/04, a „Dodatek č. 3 ke Smlouvě o nájmu z 3. 11. 1998“, podepsaný 1. 1. 2006), a dodatek č. 4 ke Smlouvě o nájmu z 3.11.1998, podepsaný dne 26.11.2009 **tak, že dosavadní znění nájemní smlouvy, tak jak vyplývá ze všech dodatků, se nahrazuje tímto zněním:**

I.

Účastníci smlouvy

Strany shodně prohlašují, že na nájemce přešla na základě smlouvy o vkladu podniku ze dne 31.12.2008 všechna práva a všechny povinnosti spojené s provozováním Polikliniky Prosek včetně práv a povinností ze Smlouvy o nájmu na zajištění provozu Polikliniky Prosek, příspěvkové organizace, IČ: 45245878, uzavřené dne 3. 11. 1998 včetně všech dodatků mezi pronajímatelem a příspěvkovou organizací Poliklinika Prosek.

II.

Předmět nájmu

1. Předmětem nájmu jsou všechny tyto nemovitosti v obci Praha a v kat. území Střížkov:
 - budova čp. 440 (stavba občanského vybavení) nacházející se na pozemku č. parc. 515/21
 - pozemek č. parc. 515/21 (zastavěná plocha a nádvoří) o výměře 5296 m²
 - pozemek č. parc. 515/19 (zastavěná plocha a nádvoří) o výměře 212 m²

- budova bez čp. nebo evidenčního (stavba občanského vybavení) na pozemku č.parc. 515/20
- pozemek č. parc. 515/20 (zastavěná plocha a nádvoří) o výměře 579 m²
- budova bez čp. nebo evidenčního (stavba občanského vybavení) na pozemku č.parc. 515/22
- pozemek č. parc. 515/22 (zastavěná plocha a nádvoří) o výměře 523 m²
- budova bez čp. nebo evidenčního (stavba občanského vybavení) na pozemku č.parc. 515/23
- pozemek č. parc. 515/23 (zastavěná plocha a nádvoří) o výměře 163 m²
- budova bez čp. nebo evidenčního (stavba občanského vybavení) na pozemku č.parc. 515/24
- pozemek č. parc. 515/24 (zastavěná plocha a nádvoří) o výměře 1231 m²
- pozemek č. parc. 515/25 (ostatní plocha) o výměře 17018 m²
- pozemek č. parc. 515/60 (ostatní plocha) o výměře 1172 m²
- pozemek č. parc. 515/62 (ostatní plocha) o výměře 9 m²
- pozemek č. parc. 515/63 (ostatní plocha) o výměře 27 m²
- pozemek č. parc. 515/64 (ostatní plocha) o výměře 439 m².

Všechny tyto budovy a pozemky jsou zapsány v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Hl. m. Prahu, Katastrálním pracovištěm Praha na listu vlastnictví č. 360 pro kat. území Střížkov.

2. Vlastníkem shora uvedených budov a pozemků je Hlavní město Praha, nemovitosti byly svěřeny do správy Městské části Praha 9. Městská část Praha 9 dle ustanovení § 4 odst. 5) zákona č. 131/2000 o hlavním městě Praze nakládá se svěřeným majetkem a vykonává práva a povinnosti vlastníka ve vztahu ke svěřenému majetku, tedy i ke shora uvedeným budovám a pozemkům.

3. Pronajímatel prohlašuje, že předmět nájmu je ve stavu způsobilém smluvenému užívání.

III.

Předmět smlouvy a účel nájmu

1. Pronajímatel touto smlouvou přenechává nájemci do užívání budovy a pozemky uvedené v čl. II. odst. 1. této smlouvy a nájemce podpisem této smlouvy tyto nemovitosti od pronajímatele do nájmu přejímá.
2. Nájemce prohlašuje, že je mu stav pronajímaných nemovitostí znám.
3. Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu k provozování svého předmětu podnikání, zejména za účelem řádného a odborného provozu zdravotnického zařízení.
4. Předmětem nájmu nejsou prostory v budově čp. 440, v nichž jsou umístěny informační kanceláře pronajímatele.

IV.

Doba nájmu a jeho skončení

1. Nájem se sjednává na dobu určitou, a to od 1. 4. 2010 do 31. 12. 2030.

2. Před uplynutím shora sjednané doby nájmu může nájem skončit písemnou dohodou obou smluvních stran, písemnou výpovědí kterékoliv ze smluvních stran podanou pouze z důvodů dohodnutých v této smlouvě nebo odstoupením od smlouvy.

3. Výpovědní lhůta je šestiměsíční a počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi.

4. Pronajímatel je oprávněn nájemní smlouvu vypovědět, pokud

a) bude nájemce v prodlení s placením nájemného po dobu delší než 30 dnů nebo

b) bude nájemce užívat opakovaně předmět nájmu v rozporu s účelem nájmu stanoveným v čl. III. této smlouvy, a to i po předchozím písemném upozornění, v němž mu bude stanovena minimálně jednoměsíční lhůta k nápravě.

5. Pronajímatel a Nájemce mohou od smlouvy odstoupit podle ustanovení § 679 občanského zákoníku.

6. Nájemce je povinen po skončení nájmu odevzdat prostory uvedené v čl. I. pronajímateli ve stavu odpovídajícím obvyklému opotřebení.

7. Nájemce je povinen vyklidit a protokolárně odevzdat předmět nájmu Pronajímateli v poslední den skončení nájmu. K tomuto dni Nájemce je povinen ukončit smlouvy o dodávce jednotlivých služeb, spojených s nájmem. Pokud nevyklidí předmět nájmu v daném termínu, zaplatí za každý den prodlení smluvní pokutu ve výši 500,- Kč až do vyklizení s tím, že právo Pronajímatele na náhradu škody zůstává nedotčeno.

V.

Cena nájmu, splatnost

1. Roční nájemné za užívání všech v článku II. odst. 1. této smlouvy uvedených nemovitostí činí 6.000.000,- Kč (slovy: šest milionů korun českých) bez DPH. Při stanovení nájemného bylo přihlédnuto k výměře využitelných ploch a ke skutečnosti, že Pronajímatel užívá z titulu svého vlastnictví v budově č.p. 440 prostory informačních kanceláří dle čl. VI. odst.5. této nájemní smlouvy.

2. Smluvní strany se dohodly na tom, že pokud v budoucnu z jakýchkoli důvodů dojde ke snížení nebo zvýšení výměry využitelných ploch v pronajatých budovách, výše nájemného bude upravena s přihlédnutím k velikosti a způsobu využití těchto ploch, o něž se výměra sníží nebo zvýší. Výše nájemného bude upravena i při změně využití ploch v pronajatých budovách.

3. Smluvní strany se dohodly, že k nájemnému uvedenému v čl. V. odst. 1. bude v souladu s ustanovením § 56 odst. 4 zák. č. 235/2004 Sb. o DPH, uplatňována daň z přidané hodnoty. K nájemnému bude připočtena DPH v základní sazbě daně.

4. Roční nájemné je splatné v měsíčních splátkách ve výši 1/12 ročního nájemného, a to vždy do 15. dne příslušného měsíce na účet pronajímatele č. [REDACTED] var.symbol [REDACTED] Nájemné se považuje za zaplacené dnem připsání platby na účet pronajímatele.

5. Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel je oprávněn vystavovat ke smlouvě splátkové kalendáře v souladu s ust. čl. V., bodu 4 této smlouvy. DPH spolu se základem daně a cenou celkem bude uvedena ve splátkovém kalendáři, či jiném daňovém dokladu v souladu se zákonem o DPH, který vystaví pronajímatel.

6. V nájemném není zahrnuta úhrada za teplo, teplou užitkovou vodu (TUV), vodné, stočné, elektrickou energii, telefon, odvoz odpadu, úklid a případně další služby spojené s užíváním předmětu nájmu. Tyto služby nebude pronajímatel pro nájemce zajišťovat, nájemce je bude hradit sám přímo dodavatelům těchto služeb.

7. Nájemné sjednané touto smlouvou bude každý rok s účinností od 1. ledna daného roku procentuálně zvýšeno dle míry inflace za rok předcházející vyhlášené Statistickým úřadem ČR, pokud míra inflace za předcházející rok dosáhne alespoň 5 procent.

8. Pro případ prodlení s placením nájemného se nájemce zavazuje zaplatit vedle zákonného úroku z prodlení i smluvní pokutu ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý den prodlení.

VI.

Práva a povinnosti smluvních stran

1. Pronajímatel se zdrží všech činností, které by bránily Nájemci řádně užívat předmět nájmu, pokud se nebude jednat o důsledek vyšší moci.
2. Pronajímatel je povinen udržovat předmět nájmu ve stavu způsobilém smluvenému užívání.
3. Pronajímatel neručí za případné poškození, odcizení nebo ztrátu věcí Nájemce ani předmětu nájmu.
4. Pronajímatel je oprávněn podle svého uvážení provádět kontroly dodržování povinností Nájemcem. Nájemce je povinen tyto kontroly umožnit. Pronajímatel má právo kontroly veškerého svého majetku, není však oprávněn zasahovat do provozních záležitostí Nájemce.
5. Pronajímatel je oprávněn z titulu vlastnictví budovy č.p. 440 (správy svěřené Pronajímateli Hlavním městem Praha) - užívat prostory informačních kanceláří umístěných v přízemí budovy č.p., které nejsou předmětem nájmu. Nájemce je povinen Pronajímateli nerušené užívání této informační kanceláře umožnit a poskytovat Pronajímateli služby spojené s užíváním prostor informační kanceláře (dodávka tepla, vody, úklid apod).
6. Pronajímatel je povinen Nájemci hradit náklady výše uvedených služeb spojených s užíváním prostor informačních kanceláří; strany za tím účelem uzavřou dohodu o úhradě těchto služeb Pronajímatelem nájemci, ve které stanoví výši úhrady a její splatnost.
7. Pronajaté nemovitosti bude Nájemce užívat ke smluvenému účelu, přednostně k provozování zdravotního zařízení, a to způsobem obvyklým a povaze místností v budovách přiměřeným
8. Pronajímatel uděluje Nájemci souhlas k tomu, aby nebytové prostory umístěné v pronajatých nemovitostech dále pronajímal v souladu s ustanoveními čl. VI. odst. 9. této nájemní smlouvy.

9. Pronajímatel dává Nájemci souhlas k tomu, aby Nájemce podle své úvahy dále pronajímal (dával do podnájmu) nebytové prostory umístěné v pronajatých nemovitostech. Toto právo má nájemce za podmínky, že půjde

- a) o smlouvu na dobu neurčitou se sjednanou možností výpovědi z jakéhokoliv důvodu nebo bez uvedení důvodu s výpovědní lhůtou v trvání nejdéle tří měsíců, nebo
- b) o smlouvu na dobu určitou, nejdéle však jednoho roku, se sjednanou výpovědní lhůtou v trvání nejdéle tři měsíce.

K uzavření smluv, které nesplňují shora uvedené podmínky, je zapotřebí souhlasu pronajímatele.

Příjmy z dalšího pronájmu (podnájmu) jsou příjmem Nájemce.

10. Nájemce je povinen na svoje náklady zabezpečovat běžné opravy, údržbu pronajatých nemovitostí, jimiž se odstraňují závady a poškození na majetku pronajímatele vzniklé v důsledku činnosti nájemce a v souvislosti s ní. Nájemce je povinen na své náklady provádět i všechny opravy, k nimž by byl jinak povinen pronajímatel.

11. Pronajímatel uděluje Nájemci souhlas k tomu, aby prováděl na nemovitostech změny, které nemají charakter oprav, pokud náklady na ně nepřesáhnou 300.000,- Kč bez DPH. K provádění každé změny, na niž náklady přesáhnou 300.000,- Kč bez DPH, si nájemce musí vždy vyžádat od pronajímatele zvláštní souhlas a bez něj není oprávněn změnu provést.

12. Nájemce je oprávněn a zároveň povinen odepisovat technické zhodnocení, které na nemovitostech svým nákladem se souhlasem pronajímatele provede. Může také provádět odpisy technického zhodnocení, které již odepisovat začal. Nájemce je povinen při odepisování postupovat v souladu s ust. § 30 a násl. zákona č. 586/92 Sb. o dani z příjmu.

13. Po skončení nájmu má nájemce vůči pronajímateli právo na úhradu nákladů na změny na nemovitostech, které nemají charakter oprav, ve výši odpovídající té části technického zhodnocení pořízeného z vlastních zdrojů nájemce, která nebyla do doby skončení nájmu nájemcem účetně odepsána. Takovou úhradou budou vypořádány veškeré nároky, které by nájemce mohl mít z titulu provedených změn na nemovitostech dle § 667 odst. 1 občanského zákoníku. Jestliže nájem skončí až po úplném účetním odpisu technického zhodnocení pořízeného z vlastních zdrojů nájemce, nemá nájemce právo na úhradu nákladů. Smluvní strany se výslovně dohodly na tom, že v tomto případě nájemce po skončení nájmu nemůže požadovat ani protihodnotu toho, o co se zvýšila hodnota nemovitosti.

14. Nájemce je povinen provádět kontroly pronajatých nemovitostí z hlediska požární ochrany a prevence, bezpečnosti práce, zabezpečovat v souladu s platnými právními předpisy povinné revize technických zařízení.

15. Nájemce je povinen informovat neprodleně Pronajímatele o veškerých okolnostech, které vážným způsobem ohrožují provozuschopnost pronajatých nemovitostí, životnost nebo se dotýkají odpovědnosti Pronajímatele vůči třetím osobám. To nezbavuje Nájemce povinností zabránit vzniku takových okolností a zajistit neprodleně odpovídající nápravu vzniklého stavu.

16. Nájemce je povinen uzavřít pojištění odpovědnosti za případné škody způsobené v důsledku provozování činnosti nájemce na majetku pronajímatele.

17. Nájemce je povinen zajistit řádnou ochranu pronajatých nemovitostí.

18. Za škody způsobené nájemcem na majetku pronajímatele a zdraví třetích osob odpovídá nájemce podle obecně závazných předpisů. Nájemce nahradí pronajímateli veškeré škody, které mu způsobí sám nebo jeho zaměstnanci, dodavatelé či klienti. Nájemce je odpovědný za veškeré škody způsobené nesprávnou manipulací s takovým zařízením, jako je přívod vody, kanalizace, osvětlení nebo rozvody energie, sanitární zařízení a topení.

19. Pronajímatel se zavazuje umožnit nájemci a podnájemcům umístit na fasádu domu název firmy. Umístění a provedení tabule musí nájemce zkontrolovat s pronajímatelem.

VII. Závěrečná ustanovení

1. Nájemce potvrzuje, že se seznámil s listem vlastnictví č. 360 katastru nemovitostí pro kat. území Střížkov, obec Praha, okres Hlavní město Praha vedeného Katastrálním úřadem pro Hl. m. Prahu, Katastrálním pracovištěm Praha, a jeho obsah vzal na vědomí.

2. Pokud není v této nájemní smlouvě výslovně stanoveno jinak, platí pro ni příslušná ustanovení občanského zákoníku, jakož i ostatních obecně závazných právních předpisů.

3. Obsah této smlouvy může být měněn nebo doplňován pouze po dohodě obou smluvních stran formou písemného dodatku k této smlouvě.

4. Smluvní strany se dohodly, že tato změna smlouvy je účinná od 1. 4. 2010.

5. Nájemné za leden až březen 2010 ve výši jedné čtvrtiny ročního nájemného, které bylo dle znění této smlouvy účinného do 31. 3. 2010 splatné do 15. 12. 2010, zaplatí nájemce do 15. 4. 2010.

6. Tato smlouva je vyhotovena ve čtyřech stejnopisech, z nichž každá smluvní strana obdrží po dvou. Přílohu této smlouvy tvoří situační plán umístění informační kanceláře pronajímatele, která je připojena ke každému vyhotovení této smlouvy.

7. Strany prohlašují, že tato smlouva je sepsána podle jejich pravé a svobodné vůle, nikoliv v tísní za nápadně nevýhodných podmínek, což obě smluvní strany stvrzují svými podpisy.

V Praze dne 31.3.2010.

nájemce

Ing. Jiří Dufek

