



Roentgenova 2, 150 30 Praha 5

Tel.: +420 257 271 111

IČO: 00023884

Nemocnice Na Homolce

se sídlem: Roentgenova 37/2, 150 30 Praha 5 – Motol

IČO: 00023884

DIČ: CZ00023884

zastoupena: MUDr. Petrem Poloučkem, MBA, ředitelem nemocnice

bankovní spojení: Česká národní banka

č. ú.: 17734051/0710

ID schránky: jb4gp8F

kontaktní osoba: [REDACTED], tel. [REDACTED], e-mail: [REDACTED]

dále jen jako „**pronajímatel**“ na straně jedné

a

Homolka Premium Care a.s.

se sídlem: Roentgenova 37/2, 150 30 Praha 5 – Motol

IČO: 24661694

DIČ: CZ24661694

zastoupena: Dominikou Slabou, předsedkyní představenstva

bankovní spojení: Komerční banka, a.s.

č. ú.: [REDACTED]

ID schránky: jkcpe4q

dále jen jako „**nájemce**“ na straně druhé

společně dále jako „**smluvní strany**“

se v souladu s ust. § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**občanský zákoník**“) dohodly níže uvedeného dne, měsíce a roku tak, jak stanoví tato

SMLOUVA O NÁJMU PROSTOR SLOUŽÍCÍCH PODNIKÁNÍ Č. 6/2023

1. Vysvětlení použitých pojmů

Budova:

Budova č. p. 37 stojící na pozemku parc. č. 373/20, na adrese Praha 5, Roentgenova 37/2, PSČ 150 30, to vše zapsáno na LV č. 267 vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, pro katastrální území Motol, obec Praha. Budova je užívána jako administrativní. Vlastníkem Budovy je Česká republika. Pronajímatel je příslušný hospodařit s Budovou dle zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**zákon o majetku státu**“).

Prostory sloužící podnikání:

Prostory v 5. nadzemním podlaží Budovy o souhrnné velikosti podlahové plochy 221,31 m². Situační plánec s umístěním prostor tvoří přílohu č. 1 této smlouvy.

2. Postavení smluvních stran

- 2.1. Pronajímatel je státní příspěvková organizace v přímé řídicí působnosti Ministerstva zdravotnictví České republiky, zřízená rozhodnutím ministra zdravotnictví ze dne 25. 11. 1990, č.j. OP-054.25.11.90, ve znění změn provedených Opatřením Ministerstva zdravotnictví vydaného pod č.j. MZDR 31003/2022-1/OPŘ ze dne 25. 1. 2023.
- 2.2. Nájemce je právnickou osobou - obchodní společností zapsanou v obchodním rejstříku oddíl B, vložka 16133, vedené u Městského soudu v Praze. Aktuální výpis nájemce z obchodního rejstříku tvoří přílohu č. 2 této smlouvy. Nájemce prohlašuje, že výpis je aktuální a veškeré údaje v něm obsažené odpovídají skutečnému stavu.

3. Předmět smlouvy

- 3.1. Předmětem této smlouvy je závazek pronajímatele přenechat nájemci do užívání Prostory sloužící podnikání specifikované v čl. 1 této smlouvy včetně jejich součástí a příslušenství (dále jen „**Předmět nájmu**“) a závazek nájemce Předmět nájmu převzít do dočasného užívání a platit pronajímateli nájemné (včetně služeb spojených s užíváním Předmětu nájmu) ve výši a za podmínek stanovených v této smlouvě, a to vše v souladu s právními předpisy.
- 3.2. Pronajímatel prohlašuje, že Předmět nájmu dočasně nepotřebuje k plnění funkcí státu nebo jiných úkolů v rámci své působnosti nebo stanoveného předmětu činnosti a je tedy oprávněn ho pronajmout ve smyslu ust. § 27 odst. 1 zákona o majetku státu.

4. Účel nájmu

- 4.1. Nájemce je oprávněn užívat Předmět nájmu pouze v souladu s jeho účelem uvedeným v příslušném kolaudačním rozhodnutí, s touto smlouvou, právními předpisy, závaznými normami a v souladu s předmětem své podnikatelské činnosti dle přílohy č. 2 této smlouvy, tj. výhradně k provozování: **poskytování zdravotních služeb** – zejména v obdobném rozsahu provozovaném nájemcem ke dni podpisu této smlouvy (dále jen „**účel nájmu**“).
- 4.2. Nájemce bere na vědomí, že užívání Předmětu nájmu v rozporu se sjednaným účelem dle odst. 4.1. této smlouvy je hrubým porušením povinností nájemce vůči pronajímateli a zakládá právo pronajímatele tuto smlouvu vypovědět. Užívání Předmětu nájmu v rozporu se sjednaným účelem zakládá nárok pronajímatele na smluvní pokutu ve výši 100.000,- Kč. Smluvní pokuta může být uplatněna opakovaně za každé takové další porušení povinnosti nájemce.
- 4.3. Nájemce podpisem této smlouvy prohlašuje a stvrzuje, že je mu stav Předmětu nájmu znám, a shledává jej způsobilým pro dohodnutý účel dle této smlouvy.
- 4.4. Nájemce je oprávněn nevýhradně spoluožívat přiměřeným způsobem spolu s pronajímatelem a ostatními nájemci společně části Budovy, zejména k prostorám přilehlé chodby, sociální zařízení, přístupové cesty, schodiště a výtahy.

5. Nájemné

- 5.1. Nájemce je povinen platit pronajímateli za užívání Předmětu nájmu nájemné ve výši **92 950,20 Kč** (slovy: devadesát dva tisíc devět set padesát korun českých dvacet haléřů) **za jeden kalendářní měsíc**. K nájemnému bude připočítávána zákonem stanovená sazba DPH.
- 5.2. Pronajímatel je oprávněn jednostranně zvýšit nájemné vždy po roce nájmu, a to v závislosti na výši inflace vyhlášené ČSÚ za předchozí kalendářní rok, a to až o 100 % její výše. Úprava nájemného platí od 1.4. dotčeného kalendářního roku.

6. Poplatky za služby spojené s nájmem

6.1. Pronajímatel se zavazuje zajistit nájemci tyto služby spojené s užíváním Předmětu nájmu:

Úklid společných prostor	4 257,- Kč
Elektrická energie	14 704,- Kč
Topení/plyn	12 953,- Kč
Voda (vodné, stočné)	2 565,- Kč
Odvoz pevných odpadů	1 285,80 Kč
Odvoz a likvidace biologického odpadu	289,10 Kč
Ostraha objektu	2 213,10 Kč
Úklid pronajatých prostor sloužících podnikání	4 898,- Kč
Praní prádla	přefakturace dle aktuálního stavu
Elektrorevize	625,25 Kč
Servis BTK	880,- Kč
Movité věci	4 400,- Kč
Parkovné	16 900,- Kč
Celkem	71 706,25 Kč

(dále jen „**Služby**“)

- 6.2. Za poskytování Služeb je pronajímatelem sjednána měsíční celková paušální úhrada ve výši **71 706,25 Kč** (slovy: sedmdesát jedna tisíc sedm set šest korun českých dvacet pět haléřů) k níž bude připočítávána zákonem stanovená sazba DPH.
- 6.3. V průběhu trvání nájemního vztahu má pronajímatel právo kdykoliv upravit výši úhrady za poskytované Služby dle předchozích odstavců tak, aby odpovídaly skutečným nákladům hrazeným pronajímatelem jednotlivým dodavatelům poskytujícím Služby. Každou takovou změnu je pronajímatel povinen nájemci oznámit písemně alespoň 10 kalendářních dnů předem, a to vystavením nového splátkového kalendáře (pronajímatelem provedené změny cen Služeb uvedených v odst. 6.1. tohoto článku nevyžadují úpravu této smlouvy formou dodatku, rozhodující je splátkových kalendář vystavený pronajímatelem).
- 6.4. Smluvní strany se dohodly, že nebudou-li dodavatelé poskytující Služby plnit své povinnosti řádně a včas, nevzniká tím nájemci vůči pronajímateli právo na slevu z nájmu či na náhradu vzniklé škody ani právo ukončit nájem.

7. Platební podmínky

- 7.1. Nájemné dle čl. 5 této smlouvy je splatné měsíčně předem vždy k prvnímu dni příslušného kalendářního měsíce, za který se poskytuje platba za nájemné, a to **v souladu se splátkovým kalendářem vystaveným pronajímatelem**. Navýšení nájemného o inflaci dle čl. 5 odst. 5.2. této smlouvy bude provedeno vystavením nového splátkového kalendáře.
- 7.2. Paušální úhrada za Služby dle čl. 6 této smlouvy bude nájemcem hrazena dle splátkového kalendáře vystaveného pronajímatelem.
- 7.3. Všechny peněžité závazky, vzniklé mezi smluvními stranami na základě této smlouvy, je zavázaná smluvní strana povinna uhradit včas a řádně, a to bezhotovostním převodem na určený bankovní účet druhé smluvní strany uvedený v hlavičce této smlouvy.
- 7.4. Peněžitý závazek je splněn okamžikem, kdy je částka určená dle této smlouvy připsána na bankovní účet oprávněné smluvní strany.
- 7.5. V případě prodloužení nájmu s jakýmkoli peněžitým plněním, ke kterému je nájemce zavázán na základě této smlouvy, je nájemce vedle úhrady dlužné částky povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý i započatý den prodloužení.

8. Doba nájmu a způsoby jeho ukončení

- 8.1. Nájem se sjednává na dobu určitou, a to ode dne **01. 01. 2024 do 31. 12. 2028**, tj. na **dobu 48 měsíců**.
- 8.2. Nájem skončí:
- uplynutím doby, na kterou byl sjednán;
 - písemnou dohodou smluvních stran; platnost této smlouvy zanikne v takovém případě ke dni určenému v písemné dohodě;
 - písemnou výpověď jedné ze smluvních stran, pokud druhá ze smluvních stran nesplnila svou povinnost vyplývající z této smlouvy řádně a včas; platnost této smlouvy zanikne v takovém případě uplynutím výpovědní doby, která činí 6 měsíců a počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byla výpověď druhé smluvní straně doručena;
 - zánikem pronajímatele nebo nájemce;
 - zánikem Předmětu nájmu.
- 8.3. Pronajímatel je v souladu s § 27 odst. 2 zákona o majetku státu oprávněn s okamžitou účinností tuto smlouvu písemně vypovědět v případě, že Předmět nájmu potřebuje pronajímatel k plnění funkcí státu nebo jiných úkolů v rámci své působnosti či stanoveného předmětu činnosti (viz podmínky § 27 odst. 1 zákona o majetku státu); mají-li nastat takové skutečnosti a pronajímatel si jich je vědom, pronajímatel se o nich zavazuje informovat nájemce nejpozději 3 měsíce před doručením samotné výpovědi. Účinky výpovědi nastávají dnem jejího doručení nájemci. V případě okamžitého ukončení této smlouvy dle tohoto odstavce se pronajímatel zavazuje nájemci poskytnout přiměřenou lhůtu k vyklizení (a následnému předání) Předmětu nájmu, a to s přihlédnutím k povaze činnosti provozované nájemcem (tato lhůta však nesmí překročit délku 2 měsíců počínající ode dne, kdy pronajímatel nájemci oznámil, že přestaly být plněny podmínky dle § 27 odst. 1 zákona o majetku státu).
- 8.4. Pronajímatel má právo odstoupit od této smlouvy, pokud:
- je zahájeno řízení o prohlášení konkursu na majetek nájemce nebo obdobné insolvenční řízení;
 - nájemce vstoupí do likvidace;
 - nájemce hrubě nebo opakovaně (alespoň však 3x) porušil svou povinnost stanovenou v této smlouvě.
- 8.5. Odstoupení od této smlouvy nabývá účinnosti dnem následujícím po doručení písemného oznámení o odstoupení pronajímatelem nájemci.
- 8.6. Ke dni skončení nájmu (a v souladu s postupem dle odst. 8.3. této smlouvy) je nájemce povinen předat vyklizený Předmět nájmu pronajímateli v takovém stavu, v jakém byl v době, kdy jej převzal, s přihlédnutím pouze k obvyklému opotřebení při běžném užívání, tedy zejména způsobilý k dalšímu okamžitému užívání. O předání Předmětu nájmu bude sepsán protokol podepsaný zástupci obou smluvních stran. Součástí předávacího protokolu bude stav příslušných měřidel (jsou-li instalovány) k okamžiku zpětného převzetí Předmětu nájmu a soupis případných škod způsobených na Předmětu nájmu nájemcem. Smluvní strany jsou povinny si za tímto účelem vzájemně poskytnout nezbytnou součinnost, přičemž v případě jejího neposkytnutí dle této smlouvy, smluvní strana, která tak v rozporu s touto smlouvou učinila, odpovídá za veškeré škody způsobené druhé smluvní straně v plné výši.

- 8.7. Pokud nájemce řádně nepředá Předmět nájmu pronajímateli do 10 dnů po skončení nájmu, je pronajímatel oprávněn učinit po písemném upozornění nájemce veškeré kroky nutné k vyklizení Předmětu nájmu svépomocí, a to na náklady nájemce. V takovém případě tedy pronajímatel nejprve nájemce písemně vyzve k vyklizení Předmětu nájmu v náhradním termínu (příčemž tento náhradní termín bude stanoven nejméně 5 pracovních dnů po dni, kdy byla výzva k vyklizení předána k poštovní přepravě za účelem jejího doručení nájemci). Pokud nájemce ani v tomto náhradním termínu Předmět nájmu sám nevyklidí a řádně pronajímateli nepředá Předmět nájmu, je Pronajímatel oprávněn Předmět nájmu sám vyklidit a movité věci nájemce umístit po dobu 30 dní v náhradních prostorách, to vše na náklady nájemce. V případě porušení povinnosti nájemce řádně předat Předmět nájmu dle tohoto odstavce, má pronajímatel nárok na úhradu smluvní pokuty ve výši 5.000,- Kč za každý den prodlení s předáním Předmětu nájmu pronajímateli či jeho vyklizením.

9. Práva a povinnosti pronajímatele

9.1. Pronajímatel je povinen:

- a) předat nájemci Předmět nájmu a umožnit mu užívat ho ke sjednanému účelu ode dne, který je v této smlouvě sjednán jako počátek nájmu, a to ve stavu, v jakém se k tomuto dni nachází;
- b) poskytnout nájemci přiměřenou součinnost při zajištění služeb potřebných k užívání Předmětu nájmu, které si zajišťuje sám nájemce;
- c) seznámit nájemce s relevantními předpisy vztahujícími se k provozu pronajímatele;
- d) umožnit nájemci v prostoru vstupu do Budovy a Předmětu nájmu umístění označení jeho obchodní firmy o velikosti přiměřené místním poměrům a podle možností pronajímatele, na základě dohody, a za úplaty v místě a čase obvyklou umístění i další reklamy; umístění označení obchodní firmy nájemce či reklamy podléhá předchozímu schválení pronajímatelem;
- e) zajistit na své náklady čištění, sjízdnost a schůdnost přístupových cest k Budově, které nejsou veřejnými komunikacemi;
- f) odstranit v přiměřené lhůtě závady písemně ohlášené nájemcem, které znemožňují nebo jakkoli ztěžují užívání Předmětu nájmu nájemcem; pokud tyto nahlášené závady pronajímatel v přiměřené lhůtě neodstraní, je nájemce oprávněn tyto závady odstranit sám a požadovat po pronajímateli úhradu nákladů, které na jejich odstranění účelně vynaložil;
- g) v případě, že nájemce na své náklady provede úkony směřující k omezení nebo zabránění škody hrozící pronajímateli, pak pronajímatel bezodkladně nájemci doložené účelně vynaložené náklady ve lhůtě 60 dnů od jejich uplatnění nahradí (vztah k odst. 11.4. této smlouvy).

- 9.2. Smluvní strany se dohodly, že pokud pronajímatel nezaviněně nesplní povinnost stanovenou v odst. 9.1. této smlouvy, a to zejména z důvodů způsobených externími dodavateli zasmluvněnými pronajímatelem, vyšší mocí, případně z jiných důvodů pronajímatelem neovlivnitelných, pronajímatel neodpovídá nájemci za vzniklou škodu a nájemce nemá právo na slevu na nájemném. Pokud pronajímatel zaviněně nesplní povinnosti dle odst. 9.1. odpovídá nájemci za škodu tím způsobenou, a pokud je díky takovému zaviněnému nesplnění povinnosti Předmětu nájmu nezpůsobilý k řádnému užívání dle této smlouvy, nájemce má právo na poměrné snížení nájemného za dobu trvání této nezpůsobilosti.

- 9.3. Pronajímatel je dále povinen informovat nájemce o jakýchkoliv opravách nebo úpravách (stavebních či jiných zásazích) v Budově či Předmětu nájmu, které by se mohly dotknout nebo omezit užívání Předmětu nájmu nájemcem, a to v časovém předstihu úměrném takovému omezení. V případě, že tento časový předstih nebude přiměřený, je nájemce oprávněn provedení oprav nebo úprav v navrženém termínu odmítnout a požadovat jejich provedení v jiném nejbližším termínu.

- 9.4. Pronajímatel je povinen zajišťovat opravy a údržbu Předmětu nájmu, není-li tato povinnost částečně nebo zcela přenesena touto smlouvou na nájemce.
- 9.5. Pronajímatel nebo jím pověřené osoby mohou po předchozí domluvě s nájemcem či po písemném oznámení doručeném nájemci vstoupit do Předmětu nájmu nebo do jakékoli jeho části, v běžné pracovní době, za účelem kontroly stavu Předmětu nájmu, vybavení, dodržování účelu nájmu nájemcem nebo nápravy neplnění ustanovení této smlouvy nájemcem, jakož i za účelem provedení oprav či úprav ostatních částí Budovy, kteréžto opravy a úpravy vyžadují vstup do Předmětu nájmu, a to vše v rozsahu nezbytném pro provedení výše popsanych činností pronajímatele.
- 9.6. Pronajímatel nebo jím pověřené osoby mohou do Předmětu nájmu vstoupit ve zcela výjimečných případech i mimo běžnou pracovní dobu a bez doprovodu osoby oprávněné jednat za nájemce, jestliže to vyžaduje nastalá mimořádná situace/událost, např. havarijný stav (požár, povodeň, výbuch plynu atd.), hrozící škoda na majetku pronajímatele či nájemce. Pronajímatel o tomto vstupu písemně vyrozumí nájemce bez zbytečného odkladu po tomto vstupu, nebylo-li možné nájemce informovat předem. V této souvislosti bere nájemce na vědomí, že pronajímatel bude mít v držení náhradní klíče k Předmětu nájmu a že nájemce není oprávněn provést výměnu zámků ve dveřích. Uložení náhradní klíčů je pronajímatel povinen zabezpečit tak, aby se zamezilo jejich zneužití.
- 9.7. Pronajímatel je povinen postupovat vždy tak, aby nedošlo ke vzniku škod na majetku nájemce umístěném v Předmětu nájmu a aby nebylo poškozeno dobré jméno nájemce a vztahy s jeho klientelou.
- 9.8. Pronajímatel zabezpečí, aby Předmět nájmu nebyl v nepřiměřeném rozsahu dotčen pravidelným zkoušením náhradních zdrojů. Pravidelné zkoušky náhradních zdrojů budou realizovány vždy po předchozím písemném vyrozumění/upozornění nájemce.
- 9.9. Pronajímatel neumožňuje nájemci zřízení svého sídla v Budově ani jiných svých objektech.

10. Pojištění a další skutečnosti

- 10.1. Pronajímatel prohlašuje, že Budova je pojištěna proti živelným škodám a že vnitřní vybavení Budovy, včetně movitých věcí v ní umístěných, které jsou ve vlastnictví pronajímatele, resp. k nimž pronajímateli svěřeno právo hospodaření, je kromě pojištění proti živelným škodám pojištěno i proti krádeži vloupáním.
- 10.2. Nájemce je srozuměn s tím, že pojištění dle odst. 10.1. této smlouvy se nevztahuje na majetek ve vlastnictví nájemce, který do Předmětu nájmu vnese. Současně je nájemce srozuměn s tím, že odpovídá pronajímateli za škody jím nebo jeho zaviněním (úmyslným i nedbalostním) případně při provozu jeho činností způsobené pronajímateli, a to v plné výši takových škod.
- 10.3. Pronajímatel prohlašuje, že Budova je střežena nepřetržitě 24 hodin denně bezpečnostní službou.

11. Práva a povinnosti nájemce

- 11.1. Nájemce je povinen:
 - a) dodržovat při své provozní činnosti povinnosti stanovené právními předpisy (zejména pak předpisy hygienické, bezpečnostní a pro oblast požární ochrany), provádět příslušné revize a zjištěné závady na své náklady odstranit;
 - b) vhodným způsobem pojišťit majetek uvedený v odst. 10.2. této smlouvy;
 - c) zajišťovat na své náklady běžnou údržbu a drobné opravy Předmětu nájmu analogicky v rozsahu odpovídajícím nařízením vlády č. 308/2015 Sb.; nezajistí-li nájemce včasné provedení

drobných oprav a běžnou údržbu Předmětu nájmu, k níž je povinen, má pronajímatel právo učinit tak po předchozím písemném upozornění nájemce na vlastní náklady sám a nájemce se zavazuje v důsledku tohoto postupu vzniklé náklady pronajímateli uhradit;

- d) bez zbytečného odkladu písemně oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má dle této smlouvy provádět pronajímatel, a umožnit provedení těchto oprav; pokud tak nájemce neučiní, odpovídá pronajímateli za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla;
- e) bez zbytečného odkladu písemně upozornit pronajímatele na všechny okolnosti, které by mohly vést k ohrožení života nebo zdraví nebo majetku zaměstnanců pronajímatele a třetích osob nebo by mohly ohrozit veřejný zájem;
- f) jakékoli změny (úpravy a opravy) Předmětu nájmu, které nejsou drobnými opravami ani běžnou údržbou dle písm. c) tohoto odstavce, provádět jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele (viz postup dle čl. 12. této smlouvy);
- g) zdržet se skladování věcí ve společných prostorách v Budově a znečišťování těchto prostor;
- h) zdržet se obtěžování třetích osob hlukem, zářením, pachy nebo vibracemi způsobených nájemcem, jeho zaměstnanci nebo osobami, které vstoupily do Předmětu nájmu se souhlasem nájemce;
- i) zdržet se jakýchkoliv zásahů do integrity Předmětu nájmu zejména vrtáním nebo jiným narušováním stěn, oken, dveří apod. bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele;
- j) užívat Předmět nájmu jako řádný hospodář k účelu sjednanému v této smlouvě;
- k) postupovat vždy tak, aby nedošlo ke vzniku škod na majetku pronajímatele a aby nebylo poškozeno dobré jméno pronajímatele;
- l) pronajímateli oznámit veškeré změny, které nastaly v/na Předmětu nájmu, a to v důsledku jednání nájemce či jiných skutečností, jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním povinnosti pronajímateli vznikla.

11.2. Nájemce je oprávněn:

- a) užívat Předmět nájmu v rozsahu a k účelu dohodnutém v této smlouvě;
- b) užívat přiměřeným způsobem společné prostory Budovy a přístupové cesty k Budově, které nejsou veřejnými komunikacemi, a to v souladu s provozními/dopravními pravidly pronajímatele, s nimiž pronajímatel nájemce seznámil;
- c) používat vnitřní rozvody pitné vody, odpadů, telefonních linek, elektrické energie apod. pouze k jejich obvyklému účelu a předcházet jakémukoliv poškození těchto rozvodů či oprávněných zájmů vlastníka anebo pronajímatele.

11.3. Nájemce není oprávněn dát třetí osobě do podnájmu ani část Předmětu nájmu bez písemného souhlasu pronajímatele. Pro případ porušení tohoto závazku má pronajímatel nárok na úhradu smluvní pokuty ve výši 250.000,- Kč za každé takové porušení.

11.4. Zjistí-li nájemce, že na majetku pronajímatele vznikla škoda, nebo hrozí-li škoda na jeho majetku, je nájemce povinen bez prodlení na tuto skutečnost pronajímatele písemně upozornit a učinit taková opatření, která by škodě zabránila nebo ji omezila.

11.5. Nájemce odpovídá za škody vzniklé na Předmětu nájmu v souvislosti s provozováním jeho činnosti, včetně škod způsobených jeho zaměstnanci či jednáním třetích osob přítomných v Předmětu nájmu v souvislosti s provozováním činnosti nájemce nebo s jeho vědomím. Tyto závady a poškození způsobená na Předmětu nájmu nájemcem, se nájemce zavazuje odstranit na své náklady.

11.6. Nájemce je **povinen striktně dodržovat veškerá hygienická a protiepidemická opatření** platná a účinná na území České republiky, uložená zejména na základě zákona, mimořádného opatření Ministerstva zdravotnictví ČR, usnesení vlády ČR, opatření/nařízení Hygienické stanice hlavního města Prahy, jakož i veškerá hygienická a protiepidemická opatření platná a účinná

v areálu/prostorách pronajímatele, která byla přijata pronajímatelem (s opatřeními přijatými pronajímatelem je pronajímatel povinen nájemce předem seznámit). Nájemce je dále povinen striktně dodržovat pokyny osob pověřených pronajímatelem kontrolou dodržování těchto hygienických a protiepidemických opatření. V případě, že se nájemce nebude řídit pokyny těchto osob nebo poruší jednu z povinností vyplývajících mu z hygienických nebo protiepidemických opatření a nesjedná okamžitou nápravu, je pronajímatel oprávněn ukončit nájem okamžitě - písemnou výpovědí bez výpovědní doby. V případě, že výkon práva nájemce dočasně užívat Předmět nájmu bude pronajímatelem z důvodu nedodržování hygienických nebo protiepidemických opatření či pokynů osob pověřených pronajímatelem kontrolou dodržování těchto opatření jakkoli omezen, nemá nájemce právo na náhradu majetkové újmy vůči pronajímateli.

12. Zhodnocení Předmětu nájmu nájemcem

- 12.1. Jakékoliv změny (úpravy a opravy) Předmětu nájmu, které nejsou drobnými opravami ani běžnou údržbou dle odst. 11.1. písm. c) této smlouvy, je nájemce oprávněn provádět jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele v souladu s platnými právními předpisy a technickými normami. Úhradu nákladů s tím spojených může nájemce požadovat po pronajímateli jen v případě, že se k tomu pronajímatel výslovně (písemnou formou) zavázal a pouze v případě, že vynaložením nákladů došlo ke zhodnocení majetku pronajímatele. Součástí případného závazku pronajímatele k úhradě nákladů vynaložených nájemcem s jeho souhlasem na zhodnocení Předmětu nájmu musí být zároveň odsouhlasení konkrétní výše takto vynaložených nákladů a sjednání termínu pro dokončení změn. Nájemce je povinen vynaložené náklady pronajímateli řádně doložit a vyúčtovat, a to nejpozději do čtrnácti dní po dokončení změn.
- 12.2. Dal-li pronajímatel předchozí písemný souhlas se změnou (úpravy a opravy) Předmětu nájmu, ale nezavázal se k úhradě nákladů, může nájemce požadovat po skončení nájmu pouze protihodnotu toho, o co se zvýšila hodnota Předmětu nájmu (tzv. zhodnocení).
- 12.3. Provede-li nájemce změnu Předmětu nájmu ve smyslu tohoto článku bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, vzniká pronajímateli nárok na úhradu smluvní pokuty ve výši 50.000,- Kč. Smluvní pokutu lze uplatnit opakovaně za každou takovou změnu. Tím není dotčena povinnost nájemce uvést Předmětu nájmu na své náklady do původního stavu s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, jakmile o to pronajímatel požádá, nejpozději však při skončení nájmu, ani tím není dotčen nárok pronajímatele na úhradu případně vzniklé škody.
- 12.4. Jakékoliv změny (úpravy a opravy) Předmětu nájmu, k jejichž provedení dal pronajímatel dle předchozích ustanovení svůj souhlas, je nájemce povinen provádět pouze v souladu s aktuálně platným stavebními předpisy a projektovou dokumentací pro stavební řízení, kterou však musí vždy předem předložit pronajímateli k odsouhlasení.

13. Smluvní pokuty

- 13.1. V případě porušení povinnosti nájemce dodržovat hygienická nebo protiepidemická opatření či pokyny osob pověřených pronajímatelem kontrolou dodržování těchto opatření dle čl. 11. odst. 11.6. této smlouvy je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 10 000 Kč (slovy: deset tisíc korun českých) za každý jednotlivý případ porušení této povinnosti.
- 13.2. Veškeré smluvní pokuty dle této smlouvy jsou splatné 10. den následující po dni, kdy vznikl nárok na jejich uhrazení, a to na účet oprávněné smluvní strany uvedený v záhlaví této smlouvy. Nárok na úhradu smluvní pokuty vzniká dnem doručení oznámení o porušení povinnosti nájemcem s odůvodněním, v čem porušení povinnosti spočívá.
- 13.3. Zaplacením smluvní pokuty není dotčeno právo oprávněné smluvní strany domáhat se náhrady škody způsobené porušením povinnosti, na kterou se vztahuje smluvní pokuta, a to i ve výši přesahující smluvní pokutu.

14. Zvláštní ujednání o doručování písemností

- 14.1. Smluvní strany se dohodly, že pro doručování veškerých písemných zásilek souvisejících se vzájemnými vztahy dle této smlouvy platí následující ujednání.
- 14.2. Smluvní strany si budou doručovat písemnosti na dohodnuté doručovací adresy. Dohodnutou doručovací adresou se rozumí adresa sídla nebo místa podnikání dotčené smluvní strany uvedená v záhlaví této smlouvy, případně jiná kontaktní adresa uvedená v záhlaví této smlouvy (včetně ID schránky). Doručí-li smluvní strana druhé smluvní straně písemné oznámení o změně doručovací adresy, rozumí se dohodnutou doručovací adresou dotčené smluvní strany nově sdělená adresa.
- 14.3. Nevyzvedne-li si adresát zásilku, nebo nepodaří-li se mu zásilku doručit na dohodnutou doručovací adresu, nastávají právní účinky, které právní předpisy spojují s doručením právního úkonu, který byl obsahem zásilky, dnem, kdy se zásilka vrátí odesílateli.
- 14.4. Smluvní strany jsou povinny pravidelně přebírat poštu, případně zajistit její pravidelné přebírání na své doručovací adrese. Při změně sídla podnikání smluvní strany, je tato smluvní strana povinna neprodleně písemně informovat o této skutečnosti druhou smluvní stranu a oznámit jí písemně adresu, která bude její novou doručovací adresou. Smluvní strany berou na vědomí, že porušení povinnosti řádně přebírat poštu dle tohoto odstavce může mít za následek, že doručení zásilky bude zmařeno, pročež nastane právní fikce dle odst. 14.3. této smlouvy.

15. Závěrečná ustanovení

- 15.1. Práva a povinnosti smluvních stran v této smlouvě výslovně neupravené se řídí platnými právními předpisy České republiky, zejména občanským zákoníkem.
- 15.2. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami a **účinnosti dnem 01. 01. 2024**. Nebude-li tato smlouva v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv, ve znění pozdějších předpisů, uveřejněna v registru smluv do 01. 01. 2024, nabývá účinnosti dnem jejího uveřejnění v registru smluv; pronajímatel zajistí uveřejnění této smlouvy v registru smluv.
- 15.3. Tato smlouva může být změněna či doplněna pouze písemnými a vzestupně číslovanými dodatky podepsanými oběma smluvními stranami.
- 15.4. Pokud některé ustanovení této smlouvy je nebo se stane neplatným či neúčinným, neplatnost či neúčinnost tohoto ustanovení nebude mít za následek neplatnost této smlouvy jako celku ani jiných ustanovení této smlouvy, jestliže je takovéto neplatné či neúčinné ustanovení oddělitelné od zbytku této smlouvy. Smluvní strany se zavazují, že bez zbytečného odkladu poté, co neplatnost či neúplnost zjistí, nahradí toto neplatné či neúčinné ustanovení novým, platným a účinným ustanovením, který svým obsahem bude co nejdříve odpovídat podstatě a smyslu původního ustanovení.
- 15.5. Smluvní strany se zavazují řešit veškeré spory vzniklé z této smlouvy především smírnou cestou. Pokud takové řešení nebude možné, bude spor předložen příslušnému soudu; smluvní strany se ve smyslu ust. § 89a zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů, dohodly, že místně příslušným soudem k projednání a rozhodnutí sporů a jiných právních věcí vyplývajících z této smlouvou založeného právního vztahu, jakož i ze vztahů souvisejících, je v případě, že je k projednání věci věcně příslušný krajský soud, Městský soud v Praze, a v případě, že je věcně příslušný okresní soud, Obvodní soud pro Prahu 5.
- 15.6. Žádná ze smluvních stran nepostoupí práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy bez předchozího písemného souhlasu druhé smluvní strany. Jakékoliv postoupení v rozporu s podmínkami této smlouvy bude neplatné a neúčinné.
- 15.7. Smluvní strany jsou oprávněny provádět započtení pohledávek pouze na základě dohody smluvních stran.

15.8. Nedílnou součástí této smlouvy jsou tyto její přílohy:

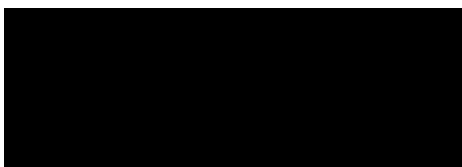
Příloha č. 1 – Situační plánek;

15.9. Tento smlouva je vyhotovena ve třech (3) stejnopisech, z nichž každý má platnost originálu. Pronajímatel obdrží dva (2) stejnopisy a nájemce obdrží jeden (1) stejnopis této smlouvy, bude-li smlouva uzavřena v listinné podobě. V případě, že je smlouva vyhotovena v elektronické podobě, jedná se o jedno vyhotovení s elektronickými podpisy smluvních stran v souladu se zákonem č. 297/2016 Sb., o službách vytvářejících důvěru pro elektronické transakce, ve znění pozdějších předpisů.

15.10. Smluvní strany výslovně prohlašují, že si smlouvu přečetly, jejímu obsahu rozumí a souhlasí se všemi jejími ustanoveními, což stvrzují svými zdola připojenými vlastnoručními podpisy, resp. podpisy svých oprávněných zástupců.

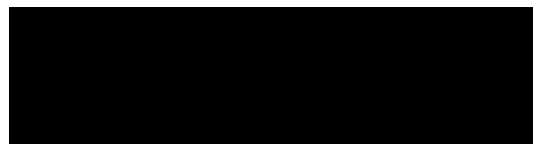
15.11. Tato smlouva nahrazuje veškeré předchozí ujednání a smlouvy, které se týkají předmětu plnění upraveného touto smlouvou.

V Praze dne



za Nemocnici Na Homolce
MUDr. Petr Polouček, MBA
ředitel nemocnice

V Praze dne



za Homolka Premium Care a.s.
Dominika Slabá
předseda představenstva

Číslo místnosti	Název místnosti	Plocha podlahy [m2]
A526	Kancelář	15,31
A527	Kancelář	14,75
B501c	Recepce	40,95
B506	Vyšetřovna EKG	7,79
B507a	Čajová kuchyňka	5,32
B507b	Umývárna, pisoár	3,43
B507b1	WC	1,30
B507c	Umývárna	3,52
B507c1	Umývárna, WC	2,35
B507i	Vyšetřovna	21,34
B507j	Sesterna	21,81
B507k	Sesterna	22,68
B507l	Vyšetřovna	24,26
B507p	Chodba	36,50
Celkem		221,31