

Smlouva o nájmu prostoru sloužícího k podnikání

Smluvní strany:

Městská poliklinika Praha

příspěvková organizace zřízovaná Magistrátem hl. m. Prahy
se sídlem Praha 1, Spálená 78/12, PSČ 110 00,
IČ: 00128601, DIČ: CZ00128601,
zastoupená MUDr. Davidem Doležilem, Ph.D., MBA, ředitelem
na straně jedné jako pronajímatel
(dále jen "pronajímatel")

a

AeskuLab k.s.

se sídlem Praha 6, Evropská 2589/33b, PSČ 16000
IČ: 604 70 488, DIČ: CZ60470488
zastoupen společností AeskuLab Holding, a.s., komplementářem zastoupeným Bc. Kamilem
Doleželem, předsedou představenstva, a Ing. Tomášem Gašparem, členem představenstva
zapsán v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp.zn. A 76193
na straně druhé jako nájemce
(dále jen "nájemce")

uzavřely níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto smlouvu o nájmu prostoru sloužícího k podnikání
(dále jen „smlouva“):

Článek I. Úvodní ustanovení

- 1.1. Pronajímatel prohlašuje, že mu v souladu se zřizovací listinou vydanou Zastupitelstvem hlavního města Prahy ze dne 3.12.2012 (s účinností od 1.1.2013), jak byla schválena usneseními Zastupitelstva hlavního města Prahy č. 19/42 ze dne 20.9.2012 a č. 1/21 ze dne 29.11.2012, byla předána k hospodaření užití budova čp. 78 (dále jen „Budova“), která je součástí pozemku parc.č. 752, a pozemek parc.č. 752 (dále jen „Pozemek“), to vše v k.ú. Nové Město, obec Praha, zapsané v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, KP Praha, na listu vlastnictví č. 1143, pro katastrální území Nové Město, obec Praha, a je z toho titulu oprávněn s Budovou disponovat a prostory a místnosti v ní se nacházející pronajímat třetím osobám. Budova se nachází na adrese Spálená 78/12, Praha 1, PSČ: 110 00. Vlastníkem Pozemku vč. Budovy je hl. město Praha.

Článek II. Předmět smlouvy

- 2.1. Pronajímatel touto smlouvou přenechává nájemci k dočasnému užívání (pronajímá) nájemci nebytové prostory o celkové výměře 33,03 m² (dále jen „předmět nájmu“) nacházející se v přízemí a 1.nadzemním podlaží Budovy, jak jsou vyznačeny růžovou barvou na pláncích, které tvoří nedílnou součást této smlouvy jako její příloha č. 1 (plány Budovy – přízemí) a příloha č. 2 (plány Budovy – 1. nadzemní podlaží); růžovým šrafováním jsou vyznačeny „společné“ prostory, které jsou určeny ke společnému užívání s Pronajímatelem a třetími osobami. Označení a výměry jednotlivých částí předmětu nájmu jsou uvedeny v příloze č. 3 této smlouvy – „výpočtový list“.
- 2.2. Nájemce přijímá od pronajímatele předmět nájmu do užívání a zavazuje se platit pronajímateli nájemné a dále úplatu za služby poskytované společně s nájmem; o předání a převzetí předmětu nájmu vyhotoví smluvní strany předávací protokol, jehož obsahem bude: popis stavu předmětu

nájmu, popis a soupis vybavení a zařizovacích předmětů, včetně fotodokumentace předmětu nájmu.

- 2.3. Součástí předmětu nájmu jsou společné prostory, které kromě nájemce užívají též třetí osoby a/nebo pronajímatel (označeny růžovým šrafováním v přílohách č. 1 a č. 2), jde o WC v přízemí, WC v 1. nadzemním podlaží, čekárnu; tyto společné prostory jsou zahrnuty do předmětu nájmu poměrně; pronajímatel a třetí osoby jsou oprávněny k užívání těchto společných prostor společně s nájemcem.
- 2.4. Při užívání předmětu nájmu je nájemce dále oprávněn užívat tyto společné prostory Budovy: chodníky, vchody, společná schodiště, společné výtahy, společné obslužné rampy, průchody a odpočívadla, společné chodby. Pronajímatel je povinen umožnit užívání těchto společných prostor nájemci, jakož i jeho zaměstnancům, smluvním partnerům a klientům (pacientům).
- 2.5. Nájemce prohlašuje, že měl možnost se seznámit s technickým stavem předmětu nájmu a jako takový jej shledal způsobilým ke smluvenému užívání.
- 2.6. Pronajímatel prohlašuje, že žádná třetí osoba k předmětu nájmu nemá a neuplatňuje jakákoli práva, vyjma práv a společného užívání prostor v této smlouvě uváděných, která by mohla jakkoli omezit, narušit či vyloučit nájemce z užívání předmětu nájmu v rozsahu stanoveném příslušnými právními předpisy či touto smlouvou.

Článek III. Účel nájmu

- 3.1. Pronajímatel provozuje v Budově zdravotnické zařízení, v němž na základě Rozhodnutí Magistrátu hlavního města Prahy o udělení oprávnění k poskytování zdravotních služeb sp. zn. S-MHMP/804350/12/ZDR, poskytuje ambulantně zdravotní služby v širokém rozsahu oborů. Pronajímatel může v rámci svých ambulancí poskytovat obdobné zdravotní služby jako nájemce. Nájemce podpisem smlouvy potvrzuje, že je s touto skutečností při uzavírání smlouvy seznámen. Účelem nájmu dle této smlouvy je užívání předmětu nájmu k jeho podnikatelské činnosti, zejména pak k provozování místa pro odběr lidské krve za účelem jejího dalšího laboratorního zpracování. V souladu s tímto účelem nájmu bude předmět nájmu užíván. Nájemce bere na vědomí a souhlasí s tím, že v Budově mohou být obdobné služby poskytovány Pronajímatelem nebo třetími osobami.
- 3.2. Pronajímatel prohlašuje, že předmět nájmu je dle svého stavebně-technického určení vyplývajícího z kolaudačního rozhodnutí vhodný k účelu nájmu dle této smlouvy.
- 3.3. Nájemce není oprávněn v předmětu nájmu provozovat jinou činnost nebo změnit způsob či podmínky jejího výkonu, než jak to vyplývá ze sjednaného účelu nájmu a z této nájemní smlouvy.

Článek IV. Doba nájmu

- 4.1. Nájem se sjednává na dobu neurčitou, počínaje dnem nabytí účinnosti této smlouvy.
- 4.2. Při skončení nájmu je nájemce povinen předat předmět nájmu zpět nejdéle v poslední den nájmu, a to ve stavu, v jakém jej převzal s přihlédnutím k běžnému opotřebení a ke změnám provedeným na předmětu nájmu za předpokladu, že jde o změny provedené samotným pronajímatelem nebo s jeho písemným souhlasem.

Článek V. Nájemné a úplata za služby

- 5.1. Nájemné za užívání předmětu nájmu činí:



za 1 m² předmětu nájmu měsíčně částku ve výši 410,- Kč (slovy: čtyřistadeset Kč), celkem tedy za předmět nájmu částku ve výši 13 542,- Kč (slovy: třinácttisícpětsetčtyřicetdva Kč) měsíčně, (dále jen „nájemné“). V nájemném je zohledněno i užívání společných prostor ze strany nájemce ve smyslu čl. 2.3 této smlouvy.

- 5.2. Nájemné se dle dohody smluvních stran hradí v pravidelných měsíčních platbách za každý kalendářní měsíc ve výši dle odst. 5.1 tohoto článku smlouvy, a to vždy do 15. dne měsíce, za který je nájemné hrazeno.
- 5.3. Měsíční platby nájemného dle odst. 5.2 tohoto článku smlouvy se hradí bezhotovostním převodem na účet pronajímatele č. ú. **35 - 9656360237 / 0100 vedený u Komerční banky a.s.** Praha 1, popřípadě na takový účet pronajímatele, který pronajímatel nájemci k placení nájemného písemně alespoň patnáct (15) dnů před datem splatnosti sdělí.
- 5.4. Nájemce se zavazuje společně s nájemným platit pronajímateli též úplatu za služby poskytované s nájmem (dále jen „poskytnuté služby“), a to konkrétně: vodné a stočné, dodávku tepla a TUV, odvoz komunálního odpadu, dodávku el. energie a plynu, osvětlení a úklid společných prostor Budovy, provoz výtahu. Úplata za poskytnuté služby není zahrnuta v nájemném, je hrazena dle odst. 5.5 až 5.7 této smlouvy s tím, že služby jsou poskytovány v kvalitě a rozsahu úměrném poskytování služeb v celé Budově a smlouvenému užívání předmětu nájmu ze strany nájemce, zejména s ohledem na sjednaný účel nájmu.
- 5.5. Nájemce se zavazuje úplatu za poskytnuté služby hradit průběžně měsíčně zálohově, přičemž na základě následného vyúčtování dle odst. 5.7. bude povinen k úhradě ve výši dle ročního rozúčtování provedeného pronajímatelem. Zálohy na úplatu za poskytnuté služby ve výši uvedené ve výpočtovém listu, který tvoří přílohu č. 3 této smlouvy – „výpočtový list“, jsou splatné vždy do 15. dne měsíce, za který se platí. Zálohy na úplatu za poskytnuté služby budou hrazeny bezhotovostním převodem na účet pronajímatele společně s nájemným.
- 5.6. Pronajímatel je oprávněn zálohu na úplatu za poskytnuté služby jednostranně přiměřeně změnit, a to výhradně v návaznosti na změny cen dodavatelů příslušných služeb, přičemž je povinen takovou změnu řádně zdůvodnit. Změna výše zálohy na úplatu za poskytnuté služby je účinná od prvního měsíce následujícího po měsíci, ve kterém bylo oznámení nájemci doručeno.
- 5.7. Pronajímatel se zavazuje 1 x ročně provést vyúčtování úplaty za poskytnuté služby, a to v poměru plochy předmětu nájmu užívaných nájemcem k poměru podlahové plochy všech nebytových prostor v Budově. Na základě provedeného závěrečného vyúčtování bude pronajímatelem vypočtena skutečná výše roční úplaty za poskytnuté služby, kterou má nájemce za dané zúčtovací období uhradit a tato částka bude odečtena od uhrazených zálohových plateb. Případný přeplatek se pronajímatel zavazuje vrátit nájemci nejpozději do 15 dnů ode dne doručení závěrečného vyúčtování nájemci, případný nedoplatek se nájemce zavazuje uhradit pronajímateli nejpozději do 15 dnů ode dne doručení závěrečného vyúčtování nájemci.
- 5.8. Nájemce je oprávněn nahlédnout do podkladů pro vyúčtování úplaty za poskytnuté služby, zejména do daňových dokladů vystavených dodavatelí poskytnutých služeb pronajímateli.
- 5.9. Jakékoliv odchylky výměry předmětu nájmu oproti výměře uvedené v čl. I. odst. 2.1 této smlouvy zjištěné nájemcem či pronajímatelem nemají vliv na výši nájemného či záloh na platby za poskytnuté služby dle této smlouvy.
- 5.10. Smluvní strany si sjednávají, že je pronajímatel oprávněn každoročně k 1. lednu příslušného kalendářního roku k jednostrannému zvýšení nájemného dle míry státem uznané inflace (index spotřebitelských cen), publikované Českým statistickým úřadem za uplynulý kalendářní rok (dále jen „inflační doložka“). Inflační doložku uplatní pronajímatel vždy nejpozději do 30. dubna probíhajícího kalendářního roku s tím, že účinnost takového zvýšení nastává zpětně od 1. ledna příslušného kalendářního roku. Základem pro výpočet inflačního nárůstu je výše nájemného stanovená pro předchozí kalendářní rok. V případě realizace inflačního nárůstu nájemného je nájemce povinen na základě písemně vzneseného nároku ve shora uvedené lhůtě doplatit pronajímateli vyúčtovaný rozdíl mezi inflačně zvýšeným a původně sjednaným, resp. aktuálním nájemným za období od 1. ledna probíhajícího kalendářního roku do 30. června téhož roku

nejpozději do 30. června tohoto roku; počínaje sedmým kalendářním měsícem hradí nájemce pronajímateli automaticky nájemné již zvýšené o inflační nárůst.

Článek VI. Práva a povinnosti smluvních stran

6.1. Pronajímatel je zejména povinen:

- a) přenechat nájemci předmět nájmu ve stavu způsobitelném ke sjednanému účelu nájmu,
- b) sjednat pojištění Budovy v běžném (přiměřeném) rozsahu, přičemž za pojištění věcí, peněžních hodnot, cenin a zařízení vnesených nájemcem do předmětu nájmu neodpovídá;
- c) sjednat pojištění odpovědnosti za škody způsobené třetí straně vyplývající z držby Budovy. Pronajímatel se zavazuje zachovávat uvedená pojištění v platnosti po celou dobu trvání nájemního vztahu podle této smlouvy;
- d) provádět opravy a údržbu předmětu nájmu v rozsahu přesahujícím rozsah obvyklé údržby a oprav předmětu nájmu dle odst. 6.2 písm. c) tohoto článku smlouvy, poté co byl na jejich potřebu nájemcem upozorněn a dohodl se s nájemcem na termínech provádění oprav; lhůta pro provedení oprav bude sjednávána dohodou stran, přičemž její délka bude v čase a místě obvyklá s ohledem na povahu opravy (složitosti údržby).

6.2. Práva a povinnosti nájemce:

- a) je povinen užívat předmět nájmu jako řádný hospodář ke sjednanému účelu;
- b) nesmí úmyslně poškodit či nepřiměřeně opotřebit předmět nájmu;
- c) musí udržovat předmět nájmu ve stavu, ve kterém je od pronajímatele převzal, s výjimkou běžného opotřebení. Za tím účelem je povinen na vlastní náklady provádět běžnou údržbu a drobné opravy předmětu nájmu, přičemž za běžnou údržbu a drobné opravy se pro účely této smlouvy považují činnosti a opravy tak, jak jsou definovány v příloze č. 4 této smlouvy, na potřebu ostatních oprav je povinen pronajímatele bez zbytečného odkladu upozornit;
- d) je povinen dodržovat své povinnosti vyplývající pro něj z předpisů o požární ochraně. Za tím účelem se nájemce seznámil s dokumentací požární ochrany Budovy a se zvláštními pravidly, která je třeba při užívání předmětu nájmu zachovávat. Nájemce také potvrzuje, že převzal před uzavřením této smlouvy od pronajímatele tyto listiny: požární poplachovou směrnici a směrnici k zajištění požární ochrany v Budově;
- e) vyklidit předmět nájmu při skončení nájmu a nejpozději v den skončení nájmu předat tyto vyklizené protokolárně pronajímateli ve stejném stavu, v jakém je od pronajímatele převzal, s výjimkou běžného opotřebení;
- f) je povinen uzavřít pojistnou smlouvu na svůj majetek vnesený do Budovy a na odpovědnost za škody způsobené svou činností a takovýto pojistný vztah udržovat po celou dobu trvání tohoto nájemního vztahu;
- g) je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má pronajímatel provést, a umožnit provedení těchto i jiných nezbytných oprav; jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním povinnosti vznikla; nedojde-li ze strany pronajímatele k odstranění vady ve lhůtě sjednané dohodou stran, je nájemce oprávněn po předchozí písemné výzvě pronajímateli zajistit si takovou opravu sám a požadovat po pronajímateli náhradu účelně vynaložených nákladů, které mu v souvislosti s tím vznikly;
- h) není oprávněn přenechat předmět nájmu ani jeho část do podnájmu třetí osobě bez souhlasu pronajímatele;
- i) je odpovědný za udržování čistoty a pořádku v předmětu nájmu, též za škodu vzniklou v souvislosti s jeho činností na Budově nebo předmětu nájmu;
- j) je povinen bezodkladně ohlásit nájemce nutnost havarijních oprav, které nesnesou odkladu. Pro případ, že nájemce havarijní stav odstraní na vlastní náklady, ačkoli měly být odstraněny a hrazeny dle této smlouvy pronajímatelem, předloží nájemce příslušné doklady o opravách pronajímateli písemně nejpozději do 1 měsíce ode dne provedení oprav, jinak nárok nájemce na úhradu oprav zaniká;
- k) je povinen zdržet se jakýchkoli zásahů do práv pronajímatele nad rámec dohodnutý v této smlouvě, stavební a jiné větší úpravy než běžné či drobné lze provést jen po předchozím písemném souhlasu pronajímatele.

6.3. Pronajímatel, nebo jím pověřená osoba, je oprávněn po předchozím oznámení nájemci vstoupit do předmětu nájmu spolu s osobou oprávněnou jednat jménem nájemce v pracovních hodinách

nájemce, a to zejména za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy, provádění oprav, které má pronajímatel provádět, jakož i kontroly elektrické instalace a zdravotně-technické instalace. V případě havárie je pronajímatel oprávněn vstoupit do předmětu nájmu i mimo pracovní dobu nájemce a bez předchozího oznámení nájemci. Za tím účelem nájemce prohlašuje, že souhlasí s tím, aby měl pronajímatel u sebe po celou dobu trvání nájmu 1 ks klíčů od předmětu nájmu. O případném použití klíčů pronajímatel nájemce předem a/nebo – není-li to možné – bez zbytečného prodlení následně informuje.

- 6.4. Stavební úpravy, rekonstrukce, modernizace a stavební adaptace předmětu nájmu, instalace a úpravy rozvodů inženýrských sítí, vestavěných skříní, lepených podlahových krytin, reklamních označení a zařízení (dále jen stavební úpravy) může nájemce provádět jen na základě předchozí písemné dohody s pronajímatelem, jejímž obsahem bude i ujednání o vyhotovení projektové (zejm. výkresové) dokumentace skutečného provedení stavebních úprav a jejím předání pronajímateli a o vypořádání vynaložených nákladů. Smluvní strany se dohodly, že náklady na pronajímatelem odsouhlasené a nájemcem provedené stavební úpravy hradí nájemce sám a nebudou mu jakkoli refundovány, a to ani po skončení nájmu, ledaže se v daném případě smluvní strany dohodnou jinak. Pro případ, že nájemce provede stavební úpravy bez souhlasu pronajímatele je povinen na své náklady tyto stavební úpravy odstranit a uvést předmět nájmu do původního stavu nejpozději ke dni skončení nájmu.
- 6.5. Nájemce nebude bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele umísťovat jakékoliv plakáty, letáky, vývěsky, praporky, transparenty a nápisy na okna či fasádu Budovy, nebo do společných prostor v Budově. Pronajímatel na písemnou žádost a na náklady nájemce umístí na viditelném místě v prostoru u hlavního vchodu do Budovy, u vchodu do předmětu nájmu a případně i v rámci směrových ukazatelů v Budově vhodné označení firmy nájemce obsahující informace o provozovně nájemce. Nájemce je však vždy oprávněn umístit na vstupních dveřích náležejících k předmětu nájmu označení firmy nájemce i v případě, že tak dle předchozí věty tohoto čl. 6.5 neučiní pronajímatel, k čemuž pronajímatel dává výslovný souhlas. O vhodném umístění a vzhledu označení provozovny nájemce rozhoduje pronajímatel. Nájemce je oprávněn umístit na vstupních dveřích náležejících k předmětu nájmu označení firmy nájemce nebo jeho loga přiměřených rozměrů; označení musí přiměřeně poměrům v Budově.
- 6.6. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele umísťovat jakékoliv předměty do společných prostor Budovy. Nájemce není oprávněn předmět nájmu užívat k výrobě, manipulaci a skladování výbušnin, prudce hořlavých materiálů, jedů, drog a dalším činností, které ohrožují majetek pronajímatele a/nebo bezpečnost osob v Budově.
- 6.7. Nájemce je povinen zdržet se jakéhokoli jednání, kterým by nepřiměřeně rušil ostatní ve výkonu svých práv v souvislosti s užíváním předmětu nájmu.
- 6.8. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele převést nájem v souvislosti s převodem podnikatelské činnosti, již předmět nájmu slouží. V případě porušení této povinnosti je pronajímatel oprávněn okamžitě tuto smlouvu vypovědět.

VII.

Další podmínky nájmu

- 7.1. Za organizaci a zajištění požární ochrany, bezpečnosti a ochrany zdraví při práci, ochrany životního prostředí a hygieny v souladu s platnými předpisy v souvislosti s činností v předmětu nájmu odpovídá nájemce. Pronajímatel je oprávněn kontrolovat dodržování platných předpisů v předmětu nájmu.
- 7.2. Pokud pronajímatel nerozhodne jinak, bude nájemce ukládat veškerý komunální směsný odpad na místa určená pronajímatelem pro uložení komunálního směsného odpadu. Na základě předchozího ustanovení bude pro účely zák. č. 185/2001 Sb., o odpadech, v platném znění, po dobu účinnosti této smlouvy původcem směsného odpadu pronajímatel. Likvidaci, skladování a třídění jiného než běžného komunálního odpadu si je nájemce povinen zajistit sám a na své náklady.



- 7.3. Pronajímatel je oprávněn provozní záležitosti Budovy, zejména způsob užívání společných prostor domu, způsob příjmu zboží a likvidace odpadu, možnost kouření v prostorách Budovy atd. upravit v provozním řádu. Nájemce se zavazuje, že on, jeho zaměstnanci i jeho obchodní partneři, budou dodržovat provozní řád Budovy stanovený pronajímatelem. Porušování provozního řádu zaměstnanci nebo obchodními partnery nájemce se považuje za porušování provozního řádu nájemcem. Pronajímatel se zavazuje bez zbytečného odkladu o vydání nebo změnách provozního řádu Budovy informovat nájemce a současně provozní řád Budovy umístit na viditelném místě v Budově.
- 7.4. Nájemce je povinen provést veškeré opravy, za které je zodpovědný, před skončením nájmu. Strany provedou předběžnou společnou kontrolu stavu předmětu nájmu před jejich protokolárním předáním pronajímateli.
- 7.5. Veškerá oznámení, žádosti a další sdělení týkající se této smlouvy (dále též písemnosti) budou učiněny vůči druhé straně této smlouvy v písemné podobě. Písemnosti adresované druhé straně budou adresovány a doručovány v první řadě níže uvedeným zástupcům, dále pak na doručovací adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy a nakonec na adresu sídla/místa podnikání, jak je uvedena v OR nebo v jiné evidenci. Ve výjimečných případech může být též doručeno nájemci do místa bydliště, nebo kamkoli, kde se předpokládá, že zásilku převezme, popř. osobně s potvrzením o doručení a příp. s ověřením nejméně jednoho svědka, že bylo doručeno. Každý z účastníků může změnit svou doručovací adresu písemným oznámením druhému účastníkovi v souladu s tímto článkem.
- 7.6. Práva a povinnosti smluvních stran touto smlouvou neupravená se řídí § 2302 a následujícími „Nájem prostoru sloužícího podnikání“ a souvisejícími ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění.
- 7.7. Ke sdělování oznámení, žádostí a dalších sdělení ve věci této smlouvy je za pronajímatele určen: asistentka ředitele – sekretariát MPP, doručovací adresa: Spálená 12, 110 00 Praha 1.
- 7.8. Ke sdělování oznámení, žádostí a dalších sdělení ve věci této smlouvy je za nájemce určen: Facility manager, doručovací adresa Evropská 176 a Praha 6.

Článek VIII. Sankce

- 8.1. Neuhradí-li nájemce řádně a včas splatné nájemné, úplatu za poskytnuté služby či jinou platbu, která je sjednána v této smlouvě, zaplatí nájemce pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý den prodlení.
- 8.2. Zaplacením se podle této smlouvy rozumí připsání příslušné částky na bankovní účet příjemce platby.
- 8.3. Nepředá-li nájemce při skončení nájmu pronajaté prostory včas a řádně vyklizené, zaplatí nájemce pronajímateli za každý započatý měsíc prodlení s předáním předmětu nájmu smluvní pokutu ve výši měsíčního nájemného sjednaného v ustanovení čl. V. odst. 1 této smlouvy. Úhrada smluvní pokuty zároveň nezbavuje nájemce povinnosti hradit nájemné a úplatu za služby za každý měsíc, ve kterém je v prodlení s předáním vyklizeného předmětu nájmu.
- 8.4. Za porušení závazku uvedeného v čl. VI. odst. 6.4. této smlouvy (stavební úpravy) a v čl. III (užívání k jiným účelům) se sjednává smluvní pokuta ve výši tříměsíčního nájemného sjednaného v ustanovení čl. V. odst. 1 této smlouvy.
- 8.5. Nájemce je povinen smluvní pokutu zaplatit do 10 dnů od doručení výzvy k zaplacení na účet pronajímatele ve výzvě uvedený.

- 8.6. Zaplacením smluvní pokuty není dotčen nárok na náhradu škody a další práva a povinnosti smluvních stran stanovené touto smlouvou.

Článek IX. Výpověď

- 9.1. Nájemce je oprávněn vypovědět nájem
- a. ztratí-li způsobilost k činnosti, k jejímuž výkonu je předmět nájmu určen,
 - b. přestane-li být předmět nájmu z objektivních důvodů způsobilý k výkonu činnosti, k němuž byl určen, a pronajímatel nezajistí nájemci odpovídající náhradní prostor, nebo
 - c. porušuje-li pronajímatel hrubě své povinnosti vůči nájemci.
- 9.2. Pronajímatel je oprávněn vypovědět nájem
- a. má-li být nemovitá věc, v níž se předmět nájmu nachází, odstraněna, anebo přestavována tak, že to brání dalšímu užívání předmětu nájmu, a pronajímatel to při uzavření smlouvy nemusel ani nemohl předvídat,
 - b. porušuje-li nájemce hrubě své povinnosti vůči pronajímateli.
- 9.3. Výpověď podle odstavců 9.1 a 9.2 musí být písemná a musí v ní být uveden důvod. Byla-li dána platně výpověď podle odstavců 9.1 nebo 9.2, zanikne nájem uplynutím výpovědní doby, která činí 3 měsíce a která počíná běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé straně.
- 9.4. Strana může nájem vypovědět i z jiných důvodů, než které jsou uvedeny v odstavcích 9.1 a 9.2, anebo i bez udání důvodu. Výpověď podle tohoto odstavce 9.4 musí být písemná. Byla-li dána platně výpověď podle tohoto odstavce 9.4, zanikne nájem uplynutím výpovědní doby, která činí 12 měsíců a která počíná běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé straně. Strany pro vyloučení pochybností výslovně sjednávají, že ustanovení § 2312 občanského zákoníku se na nájem podle této smlouvy nepoužije.

Článek X. Náhrada za převzetí zákaznické základny

- 10.1. Pro případ náhrady za převzetí zákaznické základny ve smyslu § 2315 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění se smluvní strany dohodly, že nájemce nemá po skončení nájmu právo na náhradu za výhodu pronajímatele nebo nového nájemce, kterou získal převzetím zákaznické základny vybudované vypovězeným nájemcem.
- 10.2. Smluvní strany se dohodly, že se § 2315 zákona č. 89/2012 Sb., při skončení nájmu neuplatní s ohledem na skutečnost, že v rámci Budovy jsou již ke dni podpisu smlouvy provozovány pronajímatelem nebo třetími osobami ordinace nebo laboratoře související nebo s obdobným předmětem podnikání jako nájemce. Dále je též nájemci ke dni podpisu známo a smluvními stranami výslovně potvrzeno, že si pronajímatel vyhrazuje právo poskytovat sám, nebo i prostřednictvím třetích osob zdravotní služby v oboru shodném, obdobném nebo souvisejícím s předmětem podnikání nájemce v téže Budově, a to i do budoucna; realizaci tohoto práva není možné vykládat jako výhodu ve smyslu § 2315 zákona č. 89/2012 Sb.

Článek XI. Závěrečná ustanovení

- 11.1. Tuto smlouvu lze měnit nebo doplňovat pouze písemně, se souhlasem obou smluvních stran, formou číslovaných dodatků.

- 11.2. Tato smlouva je sepsána ve čtyřech stejnopisech, z nichž si každá strana ponechá dvě.
- 11.3. Neplatnost nebo neúčinnost některého z ujednání ve smlouvě nemá za následek neplatnost nebo neúčinnost celé smlouvy. Smluvní strany jsou povinny odstranit neplatná nebo neúčinná ujednání smlouvy tak, aby bylo dosaženo účelu, pro který byla smlouva uzavřena.
- 11.4. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly, že její obsah je dostatečně určitý a jim srozumitelný, že uzavření smlouvy tohoto znění je projevem jejich pravé, svobodné a vážné vůle. Na důkaz toho připojují své vlastnoruční podpisy.
- 11.5. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu a účinnosti dnem 11.9.2017.

Součástí této smlouvy jsou přílohy:

Příloha č. 1 a č. 2 – plány Budovy s vyznačením prostor určených k pronájmu, společné prostory

Příloha č. 3 – výpočtový list

Příloha č. 4 – drobné opravy pronajatých prostor prováděné nájemcem na jeho náklady

V Praze dne 4.9.2017

Za pronajímatele:



MUDr. David Doležil Ph.D., MBA
ředitel
Městská poliklinika Praha

V Praze dne 11.9.17

Za nájemce:




Bc. Kamil Doležel
předseda představenstva
AeskuLab k.s.

Městská poliklinika Praha
Spálená 12, 110 00 Praha 1
tel.: 222 924 213, fax: 224 946 285
IČ: 00128601, DIČ: CZ00128601
②

V Praze dne 11.9.17

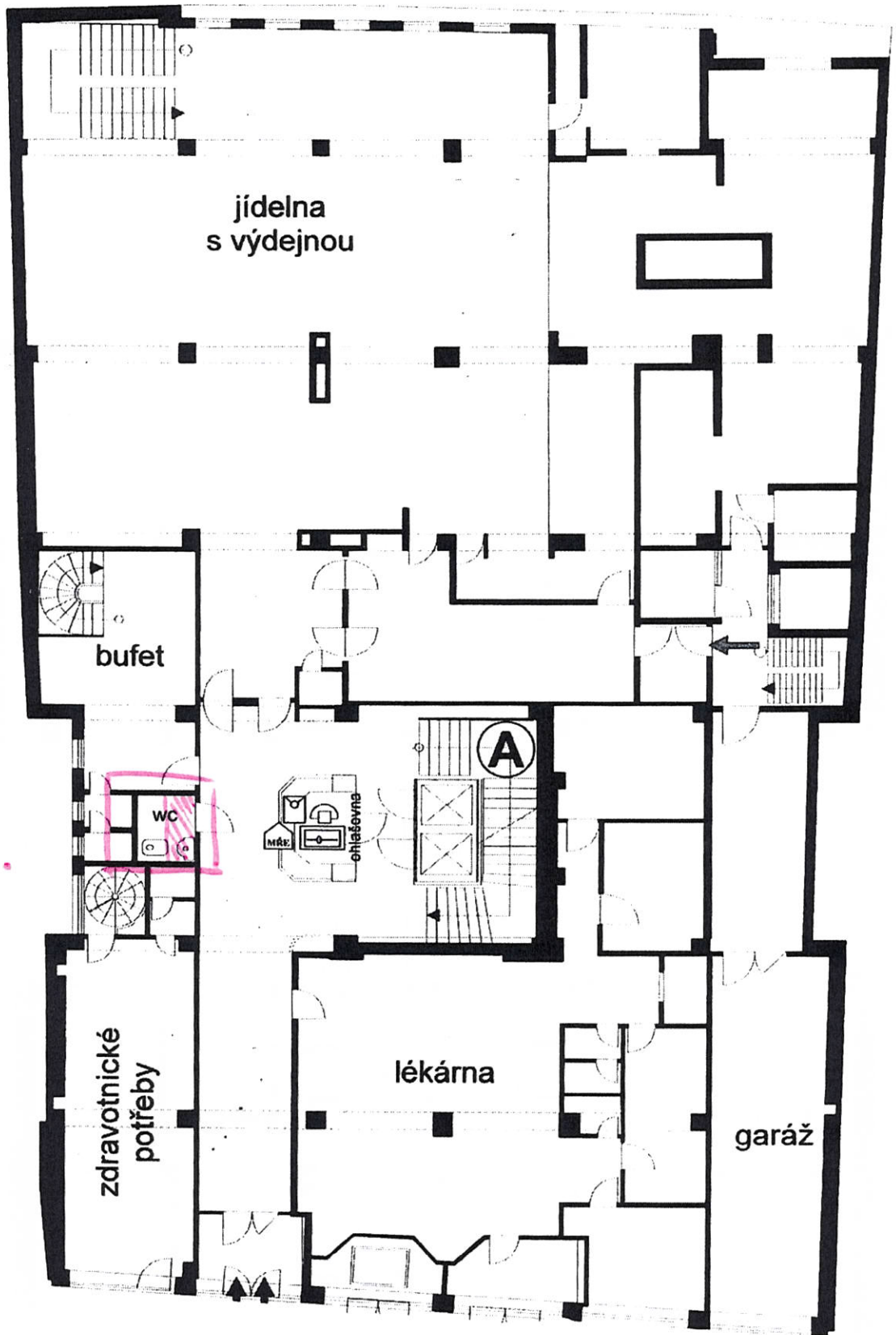
Za nájemce:



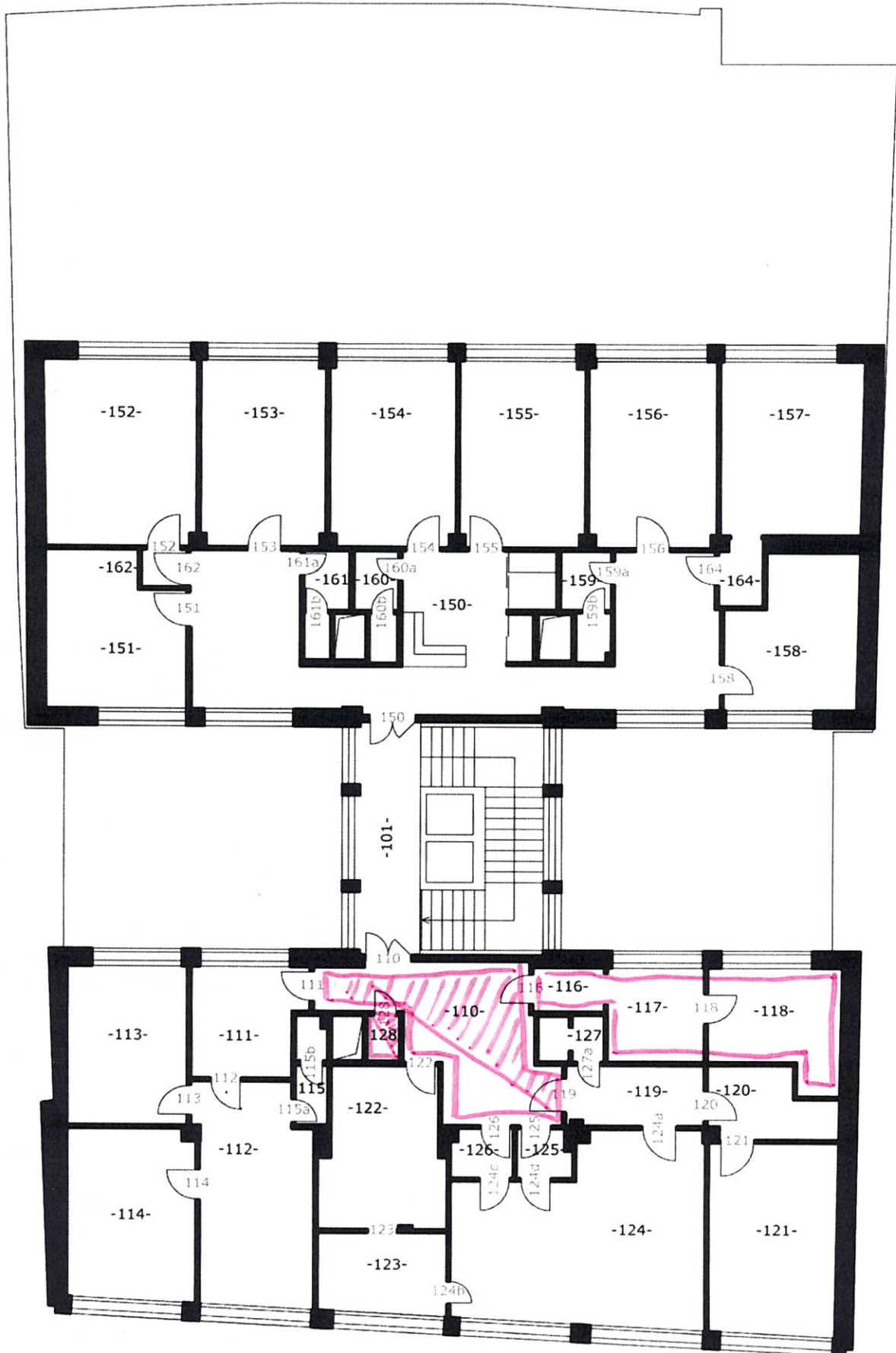
Ing. Tomáš Gašpar
člen představenstva
AeskuLab k.s.



Poliklinika Spálená



1.patro



Výpočtový list služeb platný od**1. 9. 2017**

Prostor: budova Spálená 12/78
Praha 1

Vlastník:	HI.m.Praha Mariánské nám. 2 Praha 1 IČ 0064581	Správce - pronajímatel:	Městská poliklinika Praha Spálená 12 Praha 1 IČ 00128601
Nájemce:	AESKULAB k.s. Evropská 2589/33b 160 00 Praha 6 IČ 604 70 488	smlouva:	Smlouva o nájmu prostor sloužících k podnikání

Užívané prostory

číslo	místnost	plocha m ²
116	vchodová chodba	2,6
117	přední místnost	7,2
118	zadní místnost	11,1
110	1/2 čekárna	10
128	1/2 WC pacienti	0,6
WC invalid.	1/2 WC zaměstnanecký (přízemí)	1,53
	celkem plocha v m2	33,03
	nájemné / měsíc Kč	13 542,00

Měsíční platby na služby	Kč
vodné a stočné	360,00
teplo	1 178,00
elektrická energie	1 093,00
úklid společných prostor budovy	150,00
komunální odpad	40,00
výtah	150,00
záloha na služby / měsíc	2 971,00

celkem platba / měsíc	16 513,00
------------------------------	------------------

Nájemné a zálohy na služby jsou splatné do 15.dne měsíce, za který se platí.

Za pronajímatele:

Bc. Kateřina Látalová, MBA
Městská poliklinika Praha
ekonom.odd.
tel. 222 924 215

V Praze dne 31. 8. 2017

Městská poliklinika Praha
Spálená 12, 110 00 Praha 1
tel.: 222 924 215, fax: 224 944 215
IČ: 00128601, DIČ: CZ00128601

Příloha č. 4 Smlouvy o nájmu prostoru sloužícího k podnikání

Drobné opravy pronajatých prostor prováděné nájemcem na jeho náklady

(1) Za drobné opravy se považují opravy prostoru a jeho vnitřního vybavení, pokud je toto vybavení součástí prostoru a je ve vlastnictví pronajímatele, a to podle věcného vymezení nebo podle výše nákladu.

(2) Podle věcného vymezení se za drobné opravy považují tyto opravy a výměny:

- opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin a výměny prahů a lišt,
- opravy jednotlivých částí oken a dveří a jejich součástí a výměny zámků, kování, klik, rolet a žaluzií,
- výměny elektrických koncových zařízení a rozvodných zařízení, zejména vypínačů, zásuvek, jističů, zvonků, domácích telefonů, zásuvek rozvodů datových sítí, signálů analogového i digitálního televizního vysílání a výměny zdrojů světla v osvětlovacích tělesech,
- výměny uzavíracích ventilů u rozvodu plynu s výjimkou hlavního uzávěru pro prostor,
- opravy uzavíracích armatur na rozvodech vody, výměny sifonů a lapačů tuku,
- opravy indikátorů vytápění a opravy a certifikace prostorových vodoměrů teplé a studené vody.

(3) Za drobné opravy se dále považují opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsavačů par, digestoří, mísicích baterií, sprch, ohřivačů vody, bidetů, umyvadel, van, výlevek, dřezů, splachovačů, kuchyňských sporáků, pevicích trub, vařičů, infrazářičů, kuchyňských linek, vestavených a přistavených skříní. U zařízení pro vytápění se za drobné opravy považují opravy kamen na tuhá paliva, plyn a elektřinu, kotlů etážového topení na pevná, kapalná a plynná paliva, včetně uzavíracích a regulačních armatur a ovládacích termostátů etážového topení; nepovažují se však za ně opravy radiátorů a rozvodů ústředního vytápění.

(4) Za drobné opravy se považují rovněž výměny drobných součástí předmětů uvedených v odstavci 3.

(5) Podle výše nákladu se za drobné opravy považují další opravy prostoru a jeho vybavení a výměny součástí jednotlivých předmětů tohoto vybavení, které nejsou uvedeny v odstavcích 2 a 3, jestliže náklad na jednu opravu nepřesáhne částku 2 000 Kč. Provádí-li se na téže věci několik oprav, které spolu souvisejí a časově na sebe navazují, je rozhodující součet nákladů na související opravy. Náklady na dopravu a jiné náklady spojené s opravou, pokud jsou uvedeny v daňovém dokladu o provedení opravy, se do nákladů na tuto opravu nezapočítávají. Součet nákladů za drobné opravy uvedené dle odst. 5 nesmí přesáhnout částku 5 000 Kč za kalendářní rok.

(6) Náklady spojené s běžnou údržbou prostoru jsou náklady na udržování a čištění prostoru, které se provádějí obvykle při delším užívání prostoru. Jsou jimi zejména pravidelné prohlídky a čištění předmětů uvedených v odst. 3 (plynospotřebičů apod.), malování včetně opravy omítek, tapetování a čištění podlah včetně podlahových krytin, obkladů stěn, čištění zanesených odpadů až ke svislým rozvodům a vnitřní nátěry.