

NÁJEMNÍ SMLOUVA

Českomoravská provincie Římské unie řádu sv. Voršily

se sídlem Praha 1, Ostrovní 139/11, PSČ 110 00,
zastoupená Mgr. Veronikou Linhartovou, provinciální představenou
IČO: 00408263 / DIČ CZ00408263

e-mail: info@ruosu.cz

bankovní spojení: 3829009/2700

(dále jen „**Pronajímatel**“)

a

Endokrinologický ústav

se sídlem Národní 8, Praha 1,
zastoupený doc. RNDr. Bělou Bendlovou, CSc., ředitelkou ústavu
IČO: 00023761

e-mail: fakturace@endo.cz

bankovní spojení: 71133011/0710

(dále jen „**Nájemce**“)

(Pronajímatel a Nájemce dále společně jen „**Smluvní strany**“)

spolu níže uvedeného dne, měsíce a roku v souladu s ustanovením § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění vzájemně uzavírají tuto nájemní smlouvu (dále jen „**Smlouva**“):

I. Úvodní ustanovení

1. Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem následující nemovitosti:

- pozemku **par. č. 945/1** (dále jen „**Pozemek**“), jehož součástí je **budova č.p. 139** (dále jen „**Budova**“),

který je zapsán v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Hlavní město Prahu, katastrální pracoviště Praha, na listu vlastnictví č. 591, pro katastrální území Nové Město, obec Praha, výpis z katastru nemovitostí tvoří **Přílohu č. 1** této Smlouvy.

2. Předmětem nájmu na základě této Smlouvy jsou prostory v přízemí (1.NP) Budovy, prostory jsou podrobně specifikované v **Příloze č. 2** této smlouvy (dále jen „**Předmětné prostory**“).

Číslování místností je provedeno podle projektové dokumentace Archetyp-M „Revitalizace kláštera sester voršilek v Praze II. Fáze – dokumentace pro provedení stavby, zák. č. 1401 12/2014.

3. Pronajímatel touto Smlouvou přenechává Nájemci Předmětné prostory do dočasného užívání formou nájmu a Nájemce touto Smlouvou Předmětné prostory přijímá a zavazuje se platit Pronajímateli nájemné na základě této Smlouvy.

4. Součástí Předmětných prostor jsou též společné prostory Budovy označené v **Příloze č. 2** této smlouvy jako „SPOLEČNÉ PROSTORY“ (dále jen „**Společné prostory**“), které má Nájemce právo užívat a to v rozsahu nezbytném pro řádný chod Předmětných prostor.
5. Nájemce má právo užívat též technologické prostory Budovy označené v **Příloze č. 2** této smlouvy jako prostory „ZVLÁŠTNÍ REŽIM“ v rozsahu nezbytném pro řádný chod Předmětných prostor. Pronajímatel umožní přístup do těchto prostor pouze pověřeným pracovníkům Nájemce.
6. Nájemce je dále oprávněn užívat výtah nacházející se v jižním křídle Budovy, a který je uveden v **Příloze č. 2** této Smlouvy, přičemž provozní řád výtahu tvoří **Přílohu č. 5** této smlouvy.

II. Předmět nájmu

1. Předmětem této Smlouvy jsou Předmětné prostory v 1. NP Budovy tak, jak jsou tyto blíže specifikovány ve výčtu a v plánu, které tvoří **Přílohu č. 2** této Smlouvy, přičemž výměra Předmětných prostor činí celkem **537,60 m²**.

V tom výměry dle jednotlivých kategorií činí:

KATEGORIE:	Výměra [m ²):
A	375,50
B	37,00
C	82,80
D	42,30
Celkem	537,60

Kategorizace pronajímaných prostor:

Komise se zástupců Nájemce, Pronajímatele a hlavního projektanta provedla kategorizaci užívaných ploch v rozlišení, jež obě strany považují za obvyklé na trhu nájemních prostor:

A = ordinace, laboratoře, kanceláře, funkčně spojené soc. zázemí vč. předsíní a čajových kuchyněk, chodby a čekárny pod uzavřením nájemce

B = funkčně oddělené a/nebo sdílené soc. zázemí vč. předsíní a čajových kuchyněk, místnosti se sníženým stropem, úklidové místnosti

C = hlavní/pátevní a/nebo sdílené chodby, chodby zajišťující přístup do odlehlých prostor, místnosti bez oken použitelné např. jako sklady stavebně upravené

D = stavebně neupravené sklady, technické místnosti, schodiště vč. podest

2. Nájemce se zavazuje platit za užívání Předmětných prostor Nájemné ve smluvené výši.
3. Pronajímatel prohlašuje, že mu nejsou známy vady, které by bránily řádnému užívání Předmětných prostor. Nájemce prohlašuje, že se s technickým stavem Předmětných prostor seznámil na základě prohlídky a je mu znám i právní stav Předmětných prostor vyplývající z evidence v katastru nemovitostí. Nájemce dále potvrzuje, že zařízení Předmětných prostor je ve funkčním stavu, způsobilém ke sjednanému účelu nájmu.

III. Účel nájmu

1. Pronajímatel pronajímá Nájemci Předmětné prostory za účelem poskytování zdravotních služeb a provádění výzkumné činnosti. Pronajímatel se zavazuje po celou dobu trvání nájmu zajistit, že Předmětné prostory budou odpovídat standardům vyžadovaným právními předpisy pro zdravotnické zařízení.

IV. Doba nájmu

1. Tato Smlouva se uzavírá se na dobu určitou a to na dobu ode dne 01.08.2017 do dne 31.12.2027 (dále jen „**Doba nájmu**“).
2. Nájemce má právo Dobu nájmu podle této Smlouvy prodloužit o další jedno období 5ti let v souladu s níže uvedenými ustanoveními (dále jen „**Prodloužení nájmu**“). Nájemce uplatní toto právo na prodloužení Smlouvy písemným oznámením doručeným Pronajímateli doporučenou poštou nejpozději šest (6) celých kalendářních měsíců před skončením Doby nájmu (dále jen „**Opce**“). Doručením této Opce bude platnost této Smlouvy prodloužena o 5 let.
3. V případě, že Nájemce uvedenou Opce ve lhůtě stanovené v článku IV. odst. 2 této Smlouvy nevyužije, Smlouva skončí uplynutím původně sjednané doby jejího trvání a nebude prodloužena.

V. Předání a převzetí Předmětných prostor

1. Smluvní strany sjednávají, že Pronajímatel zpřístupní Nájemci Předmětné prostory nejpozději do 01.08.2017 (dále jen „**Den převzetí**“), o čemž bude mezi Smluvními stranami vzájemně sepsán předávací protokol podepsaný oprávněnými zástupci obou Smluvních stran (dále jen „**Předávací protokol**“).
2. V Předávacím protokolu Smluvní strany uvedou alespoň následující údaje: popis stavu Předmětných prostor, soupis vybavení, zařízení a příslušenství Předmětných prostor, stav měřidel měří a případné další podstatné skutečnosti.
3. O zpětném předání Předmětných prostor po ukončení Smlouvy bude Smluvními stranami sepsán Předávací protokol obsahující alespoň všechny výše uvedené náležitosti.
4. Ke dni skončení nájmu na základě této Smlouvy je Nájemce povinen předat Předmětné prostory zpět Pronajímateli ve stavu, v jakém je převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. Smluvní strany dále sjednávají, že není-li dohodou Smluvních stran určeno jinak, je Nájemce před předáním Předmětných prostor zpět Pronajímateli povinen na vlastní náklady a odpovědnost zajistit odborné provedení následujících prací v Předmětných prostorách:
 - a) řádné vyklizení všech věcí a zařízení ve vlastnictví Nájemce;
 - b) řádný celkový úklid Předmětných prostor;
 - c) odstranění veškerých změn provedených v Předmětných prostorách Nájemcem, nedohodnou-li se smluvní strany jinak;

VI. Nájemné

1. Nájemce se zavazuje hradit, počínaje dnem počátku Doby nájmu Pronajímateli za užívání Předmětných prostor nájemné dle výměry jednotlivých kategorií podlahových ploch:

KATEGORIE	NÁJEMNÉ za m ² / měsíc	VÝMĚRA [m ²]	NÁJEMNÉ / měsíc
A	206 Kč	375,50	77 357 Kč
B	103 Kč	37,00	3 811 Kč
C	52 Kč	82,80	4 264 Kč
D	0 Kč	42,30	0 Kč
Celkem	---	537,60	85 432 Kč

2. Celková výše nájemného za užívání Předmětných prostor činí **85 432,00 Kč** (slovy: osmdesát pět tisíc čtyři sta třicet dvě koruny české) **měsíčně** (dále jen „**Nájemné**“).
3. K Nájemnému bude připočteno DPH v zákonné výši. Podrobná specifikace výpočtu Nájemného je uvedena v **Příloze č. 2** této Smlouvy.
4. Nájemné bude hrazeno měsíčně vždy ve lhůtě do 20. dne měsíce za příslušný měsíc. Pronajímatel se zavazuje za účelem úhrady Nájemného vystavovat Nájemci jednou ročně daňový doklad – splátkový kalendář, který bude obsahovat náležitosti řádného účetního dokladu. Daňový doklad bude zasílán Nájemci elektronickou poštou na adresu fakturace@endo.cz a to vždy dostatečně s předstihem tak, aby Nájemné mohlo být uhrazeno ve lhůtě výše uvedené.
5. Počínaje měsícem leden roku 2020 je Pronajímatel oprávněn každoročně zvyšovat Nájemné v návaznosti na míře inflace vyjádřené přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za předchozí kalendářní rok zveřejněné Českým statistickým úřadem. Pronajímatel písemně oznámí Nájemci úpravu Nájemného na základě tohoto ustanovení, aniž by za tímto účelem bylo zapotřebí uzavírat dodatek k této Smlouvě. Součástí sdělení bude aktualizovaný splátkový kalendář nájemného na následující období. Upravené Nájemné je splatné při doručení řádného daňového dokladu Pronajímatele s platností od počátku příslušného roku, tj. Nájemce je do deseti (10) dnů ode dne obdržení aktualizovaného splátkového kalendáře povinen zpětně doplatit Pronajímateli rozdíl mezi již uhrazeným Nájemným za daný kalendářní rok a aktualizovanou výší Nájemného. Smluvní strany pro vyloučení pochybností sjednávají, že v případě poklesu indexu nebude Nájemné snižováno. V případě, že v kterémkoli roce (vč. období bez valorizace) bude meziroční míra inflace vyšší než 10%, jsou Smluvní strany povinny jednat o nové výši Nájemného. Až do dosažení dohody o nové výši Nájemného hradí Nájemce Nájemné zálohově ve výši předchozího období.
6. Jakákoli platba podle této Smlouvy se považuje za řádně uskutečněnou v době, kdy je příslušná částka v plné výši připsána na bankovní účet Pronajímatele.

VII. Poplatek za služby

1. Nájemné dle ustanovení článku VI této Smlouvy nezahrnuje úhradu za služby spojené obvykle s užíváním Předmětných prostor, tj. za následující služby: elektrická energie, teplá užitková voda, studená voda, stočné, srážková voda, vytápění Předmětných prostor (dále jen „**Služby**“). Nájemce se zavazuje platit úhrady za Služby paušální zálohovou platbou ve výši **22 000,- Kč** (slovy: dvacet dva tisíce korun českých) měsíčně, ke které bude připočteno DPH v zákonné výši. Pronajímatel v této souvislosti prohlašuje, že Předmětné prostory mají samostatné měřiče spotřeby energií a odběru vody, na základě kterých bude určena přesná spotřeba energií a odběru vody Nájemcem.
2. Nájemce se zavazuje hradit výše uvedené měsíční zálohy spolu s Nájemným, a to vždy v termínech splatnosti Nájemného za příslušný kalendářní měsíc. Za účelem úhrady záloh bude Pronajímatel Nájemci vystavovat jednou ročně daňový doklad - splátkový kalendář, který bude nájemci zasílán elektronickou poštou.
3. Pronajímatel se zavazuje, že nejméně jednou ročně, nejpozději do 30.04. konkrétního roku, přeúčtuje Nájemci za předcházející rok náklady na Služby na základě skutečného objemu Nájemcem spotřebovaných Služeb poté, co Pronajímatel obdrží vyúčtování poskytovatelů příslušných Služeb. Pronajímatel se zavazuje, že skutečný objem Nájemcem spotřebovaných Služeb vždy nájemci současně s předmětným přeúčtováním doloží. Nájemce je povinen uhradit Pronajímateli případný nedoplatek za spotřebované Služby ve lhůtě Pronajímatelem stanovené, která nesmí být kratší než 14 dnů. V případě vzniku nedoplatku Nájemce je Pronajímatel dále oprávněn navýšit poměrně (přiměřeně) výši požadované úhrady za Služby.
4. V případě, že paušální úhrada za Služby nebude pokrývat skutečné náklady spojené s poskytováním těchto Služeb, je Pronajímatel oprávněn provést její zvýšení s platností od

okamžiku, kdy novou výši paušální úhrady za Služby oznámí Nájemci. Důvod pro zvýšení paušální úhrady za Služby musí Pronajímatel Nájemci vždy doložit.

VIII. Další závazky Nájemce

1. Kromě ostatních závazků Nájemce uvedených v této Smlouvě se tímto Nájemce zavazuje, že:
 - a) bude zacházet s Předmětnými prostorami s řádnou péčí a provádět běžnou údržbu; pro vyloučení pochybností je v **Příloze č. 3** specifikováno, které činnosti v rámci běžné údržby provádí Nájemce;
 - b) odstraní bez zbytečného prodlení v přiměřené lhůtě závady a škody způsobené Nájemcem nebo třetími osobami, které měly do Předmětných prostor přístup se souhlasem Nájemce;
 - c) bude užívat Předmětné prostory v souladu s účelem, jak je uveden v ustanovení článku III této Smlouvy;
 - d) nebude provádět žádné stavební úpravy ani změny či investice do Předmětných prostor představující technické zhodnocení bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele;
 - e) bude na vlastní náklady udržovat Předmětné prostory po celou Dobu nájmu včetně výtvarného provedení a vybavení Předmětných prostor a veškeré výlučné únikové komunikace pro případ požáru, pokud tvoří Předmětné prostory nebo jiné nouzové situace, v dobrém stavu – tj. udržované s dobrým vnějším vzhledem, výzdobou a v čistém stavu s vyčištěnými skly uvnitř i vně Předmětných prostor;
 - f) umožní Pronajímateli a jiným osobám zmocněným Pronajímatelem po předchozí domluvě v dostatečném časovém předstihu vstup do Předmětných prostor za účelem jejich prohlídky, kontroly a údržby technických zařízení a ke zjištění, jakým způsobem jsou Předmětné prostory užívány a v jakém jsou stavu. Pronajímatel se zavazuje maximálně šetřit nerušený výkon práva nájmu a provozování činnosti Nájemce. V případě nepřítomnosti Nájemce v Předmětných prostorách je Pronajímatel v případě hrozící či vzniklé škody oprávněn zjednat si sám přístup do Předmětných prostor za účelem zamezení či odstranění škod. Pronajímatel je povinen počínat si v Předmětných prostorách tak, aby nedošlo nad míru nezbytnou k poškození majetku Nájemce. Pronajímatel je rovněž povinen neprodleně informovat Nájemce o vstupu do Předmětných prostor vyjma vstupu do Společných prostor;
 - g) bude dodržovat veškerá nařízení a zákony, jimiž se řídí jeho činnost v Předmětných prostorách;
 - h) bude po celou Dobu nájmu mít uzavřené a udržované pojištění potřebné k provozu a užívání Předmětných prostor a pojištění proti požáru, výbuchu, poškození vodou, úrazové pojištění včetně pojištění odpovědnosti za škodu zejména v případě úmrtí a škod na majetku vzniklých v důsledku pojistné události v Předmětných prostorách nebo v jejich blízkosti, přičemž limit pojistného plnění bude po celou Dobu nájmu udržován v přiměřené výši. Nájemce je k výzvě Pronajímatele povinen sjednání pojištění prokázat předložením pojistné smlouvy a dalších souvisejících dokumentů;
 - i) aniž by tím byl dotčen jakýkoli jiný závazek Nájemce, pak do jednoho měsíce po upozornění Pronajímatele o závadném stavu Předmětných prostor, za který Nájemce dle ustanovení občanského zákoníku nebo této Smlouvy odpovídá (nebo okamžitě v případě nouzové situace), odstraní takové závady na vlastní náklady a odpovědnost;
 - j) bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele nepřenechá do podnájmu Předmětné prostory ani jejich část třetí osobě;
 - k) v období posledních šesti (6) měsíců trvání Doby nájmu, v případě, že Nájemce neuplatní Opci, umožní Pronajímateli a kterékoli jiné osobě zmocněné Pronajímatelem po oznámení v dostatečném časovém předstihu vstup do Předmětných prostor a jejich předvedení potenciálnímu zájemci;
 - l) bude-li tato Smlouva z jakéhokoli důvodu ukončena, pak bude Nájemce povinen bezodkladně a na vlastní náklady uvést Předmětné prostory do stavu, v němž byly ke Dni převzetí s přihlédnutím k obvyklému opotřebení ve smyslu čl. V. odst. 4. této Smlouvy, nedohodnou-li se Smluvní strany písemně jinak. Pokud Nájemce Předmětné prostory neuvede do stavu, jak je výše uvedeno, pak má Pronajímatel právo příslušné práce provést a veškeré prokázané a účelně vynaložené náklady a výdaje Pronajímateli takto vzniklé budou Nájemci vyúčtovány daňovým dokladem se splatností alespoň patnáct (15) dní ode dne jeho doručení Nájemci;

m) bude hradit Nájemné, platby za Služby a jiné peněžité závazky na základě této Smlouvy řádně a včas.

IX. Další závazky Pronajímatele

Kromě ostatních závazků Pronajímatele uvedených v této Smlouvě se tímto Pronajímatel zavazuje, že:

- a) zajistí klidné a nerušené užívání Předmětných prostor Nájemcem. Pronajímatel má právo provádět práce v jiných částech Budovy za předpokladu, že tím významně neomezí Nájemce ve využívání Předmětných prostor. Nájemce má v případě provádění prací Pronajímatelem v jiných částech Budovy, které Nájemce významně omezí v užívání Předmětných prostor, právo na odpovídající slevu z Nájemného;
- b) poskytne Nájemci, jeho zaměstnancům, zástupcům, návštěvníkům a zákazníkům volný a nepřetržitý přístup do Předmětných prostor; za případnou škodu, kterou způsobí třetí osoby, které měly do Předmětných prostor přístup se souhlasem Nájemce, odpovídá Nájemce.
- c) na svou odpovědnost zajistí řádně a včas v souladu se zákonem provedení veškerých předepsaných revizí a technických prohlídek instalací, technických zařízení, spalinových cest a mobiliáře nacházejících se v Předmětných prostorech, u nichž se toto na základě právních předpisů ČR vyžaduje, přičemž náklady ve skutečné výši poté přeúčtuje Nájemci; Pronajímatel je povinen Nájemci doložit skutečnou výši přeúčtovaných nákladů;
- d) na svou odpovědnost zajistí řádně a včas v souladu se zákonem splnění veškerých povinností, které jsou stanoveny obecně závaznými právními předpisy týkajícími se požární ochrany (tj. zejména zajistí hydranty a požární hlásiče a jejich revize s výjimkou oprav a výměny hasících přístrojů, které zajišťuje Nájemce), přičemž náklady s tím související ve skutečné výši poté přeúčtuje Nájemci; Pronajímatel je povinen Nájemci doložit skutečnou výši přeúčtovaných nákladů;
- e) zajistí veškerou údržbu a opravy Předmětných prostor a s tím souvisejícího vybavení s výjimkou údržby běžné, kterou se zavazuje provádět Nájemce; pro vyloučení pochybností je v **Příloze č. 3** této smlouvy specifikováno, jaké činnosti v rámci běžné údržby provádí Nájemce; údržbu a opravy Předmětných prostor a s tím souvisejícího vybavení ve smyslu tohoto ustanovení se zavazuje Pronajímatel zajistit bez zbytečného odkladu po výzvě/ohlášení Nájemce s přihlédnutím k povaze závady či závažnosti opravy; za opravy vad a poruch způsobených výlučně zaměstnanci Nájemce či třetími osobami, které mají do Předmětných prostor přístup se souhlasem Nájemce, odpovídá Nájemce.
- f) v případě, že Pronajímatel bude zvažovat převod vlastnictví Předmětných prostor na třetí osobu, zavazuje se, že před takovým převodem Pronajímatel vyrozumí zájemce o nabytí vlastnictví k Předmětným prostorům o existenci a povinnostech Pronajímatele dle této Smlouvy, které nestanoví občanský zákoník.

X. Porušení povinností a ukončení Smlouvy

1. V případě prodlení Nájemce s úhradou Nájemného či jakýchkoli jiných plateb na základě této Smlouvy je Nájemce povinen uhradit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,1 % dlužné částky za každý den prodlení. Smluvní pokuta podle tohoto článku Smlouvy je splatná do pěti (5) dnů ode dne jejího písemného uplatnění.
2. Nájem Předmětných prostor na základě této Smlouvy může být ukončen uplynutím Doby nájmu, písemnou dohodou Smluvních stran či výpovědí Smlouvy z důvodů uvedených v tomto článku Smlouvy.
3. Pronajímatel je oprávněn ukončit platnost této Smlouvy písemnou výpovědí s výpovědní dobou v délce trvání 6-ti měsíců, která počne běžet od prvního dne kalendářního měsíce následujícího po kalendářním měsíci, ve kterém bude výpověď doručena Nájemci, přičemž konkrétní důvod výpovědi musí být ve výpovědi uveden, výlučně v případě, že nastane některá z níže uvedených skutečností:

- a) Nájemce závažně poškodí Předmětné prostory nebo kteroukoliv část Budovy;
 - b) Nájemce bude hrubě porušovat své povinnosti a závazky stanovené v této Smlouvě (např. prodlení s úhradou měsíční splátky nájemného přesahující 30 dnů);
 - c) Předmětné prostory nebo jejich část jsou zjevně opuštěny nebo neužívány Nájemcem po dobu delší než třicet (30) dnů a Nájemce nezjednal nápravu tohoto stavu ve lhůtě stanovené Pronajímatelem v písemném upozornění na tuto skutečnost.
4. Nájemce je oprávněn vypovědět tuto Smlouvu písemnou výpovědí s výpovědní dobou v délce trvání 6-ti kalendářních měsíců, která počne běžet od prvního dne kalendářního měsíce následujícího po kalendářním měsíci, ve kterém bude výpověď doručena Pronajímateli, přičemž konkrétní důvod výpovědi musí být ve výpovědi uveden, pouze z jednoho z níže uvedených důvodů:
- a) Předmětné prostory se bez zavinění Nájemce stanou nezpůsobilými ke smlouvenému užívání po dobu delší než třicet (30) dnů zejména ve smyslu čl. III. této Smlouvy;
 - b) Pronajímatel bude v prodlení s plněním závazků na základě Smlouvy po dobu delší než jeden (1) měsíc;
 - c) Pronajímatel bude hrubě porušovat své povinnosti stanovené v této Smlouvě.
5. Bez uvedení důvodu jsou Nájemce i Pronajímatel oprávněni vypovědět tuto Smlouvu písemnou výpovědí s výpovědní dobou v trvání 18-ti kalendářních měsíců, která počne běžet od prvního dne kalendářního měsíce následujícího po kalendářním měsíci, ve kterém bude výpověď doručena Pronajímateli.
6. Smluvní strany pro vyloučení pochybností sjednávají, že Smluvní strany jsou oprávněny výpovědní důvody uvedené v ustanovení článku X. odst. 3 a/nebo 4 této Smlouvy uplatnit pouze tehdy, byla-li druhá Smluvní strana na porušení příslušné povinnosti písemně upozorněna oznámením zaslaným formou doporučeného dopisu na adresu jejího sídla s upozorněním, že jde o výpovědní důvod a nezjedná-li porušující Smluvní strana nápravu ani v dodatečné lhůtě stanovené druhou Smluvní stranou, přičemž tato dodatečná lhůta musí činit alespoň třicet (30) pracovních dnů ode dne řádného doručení tohoto oznámení.
7. V případě, že Nájemce neopustí Předmětné prostory po skončení Doby nájmu a bez případné další písemné dohody o prodloužení Doby nájmu, je povinen uhradit Pronajímateli za každý den své přítomnosti v Předmětných prostorách smluvní pokutu ve výši 100 % denní sazby Nájemného, jež byla platná za poslední měsíc Doby nájmu společně s veškerými dalšími platbami podle této Smlouvy s tím, že všechny tyto částky jsou splatné Nájemcem na základě faktury Pronajímatele se splatností 15 dnů od jejího doručení Nájemci. Zaplacením smluvní pokuty není dotčeno oprávnění Nájemce požadovat úhradu náhrady škody v plné výši.

XI.

Závazek smluvních stran

1. Smluvní strany se zavazují, že formou jednotlivých dodatků k této Smlouvě rozšíří předmět nájmu o další prostory a to způsobem a v termínech uvedených v **Příloze č. 4** této Smlouvy (dále jen „**Dodatek**“ či „**Dodatky**“). Smluvní strany se dohodly, že konkrétní Dodatek bude vždy v souladu s výše uvedenou Přílohou č. 4 obsahovat pouze změnu předmětu nájmu (rozšíření o konkrétní prostory), stanovení nájemného za nově pronajímané prostory v souladu s čl. VI. této Smlouvy a termín předání nově pronajímaných prostor. Smluvní strany prohlašují, že ostatní podmínky nájmu podle této Smlouvy budou zachovány, tj. zejména kategorizace prostor, způsob výpočtu a výše nájemného za m², způsob úhrady Služeb atd.
2. Smluvní strany prohlašují, že mezi sebou současně mají uzavřenou nájemní smlouvu ze dne 6.1.1997, jejímž předmětem je pronájem prostor nacházejících se v suterénu a jednotlivých nadzemních podlažích Budovy (dále jen „**Nájemní smlouva**“ a „**Stávající prostory**“). Smluvní strany se zavazují, že současně s jednotlivými Dodatky mezi sebou uzavřou dodatky k Nájemní smlouvě, v důsledku nichž dojde postupnému zúžení předmětu nájmu podle Nájemní smlouvy, přičemž harmonogram zúžení předmětu nájmu podle Nájemní smlouvy oproti rozšíření předmětu nájmu podle této Smlouvy je uveden v Příloze č. 5 Nájemní smlouvy.

3. Pronajímatel se zavazuje vyzvat Nájemce k uzavření příslušného Dodatku/Dodatků tak, aby byl dodržen časový harmonogram předání nových prostor uvedený v Příloze č. 4 této Smlouvy. Podmínkou uzavření Dodatku/Dodatků je uzavření příslušného dodatku/dodatků k Nájemní smlouvě, kterými dojde ke zúžení předmětu nájmu ve smyslu Přílohy č. 5 Nájemní smlouvy.

XII. Závěrečná ustanovení

1. Veškeré případné spory vyplývající ze Smlouvy budou rozhodovány soudem podle adresy sídla Pronajímatele.
2. Tato Smlouva je sepsána ve čtyřech (4) vyhotoveních s platností originálu, z nichž každá Smluvní strana obdrží po dvou (2) vyhotoveních.
3. Tato Smlouva je uzavřena písemně. Dodatky a změny Smlouvy lze činit výhradně písemnou formou, formou číslovaných a smluvními stranami podepsaných dodatků.
4. Smluvní strany sjednávají, že doručovací adresou pro zasílání jakýchkoli písemností na základě této Smlouvy jsou adresy Smluvních stran uvedené v záhlaví této Smlouvy. Smluvní strany dále sjednávají, že písemnost je doručena, jakmile ji druhá Smluvní strana převezme. Právní účinky doručení písemnosti má i odmítnutí zásilky. Doporučené zásilky nebo zásilky určené do vlastních rukou adresáta se považují za doručené pátým dnem po jejich předání držiteli poštovní licence.
5. Daňové doklady, budou nájemci zasílány výlučně na emailovou adresu fakturace@endo.cz. Smluvní strany se dohodly, že takto zaslané daňové doklady se mají za řádně doručené dnem, kdy je pronajímatel odeslal nájemci. Ustanovení v tomto odstavci se přiměřeně vztahuje i na ostatní se smluvním vztahem související korespondenci.
6. Pro případ, že některé ustanovení této Smlouvy je neplatné, neúčinné nebo neproveditelné nebo se takovým stane, není tím v ostatním dotčena platnost, účinnost nebo proveditelnost Smlouvy; strany nahradí neplatná neúčinná nebo neproveditelná ustanovení takovými platnými účinnými nebo proveditelnými ustanoveními, která se nejvíce blíží účelu neplatných, neúčinných nebo neproveditelných ustanovení.
7. Tato Smlouva představuje konečné a úplné ujednání Smluvních stran ve vztahu k předmětu této Smlouvy a nahrazuje veškerou příslušnou korespondenci, memoranda, jednání či jiná sdělení nebo dokumenty. Veškeré změny, dodatky, vypuštění nebo nahrazení této Smlouvy nebo kterýchkoli jejích podmínek nabývají platnosti pouze, jsou-li vyhotoveny v písemné podobě na jedné a téže listině a opatřeny podpisem obou Smluvních stran či jejich zástupců.
8. Tato Smlouva je závazná i pro právní nástupce Smluvních stran.
9. Smluvní strany se dohodly, že na smluvní vztah uzavřený mezi nimi na základě této smlouvy se neuplatní následující ustanovení občanského zákoníku: § 2223, § 2254 odst. 2 poslední věta a § 2315. Postup dle ustanovení § 1757 odst. 2 občanského zákoníku, tj. možnost zachycení ujednání v potvrzení jedné smluvní strany s účinky uzavřené smlouvy se vylučuje. Aplikace ustanovení § 1740 odst. 3 občanského zákoníku se vylučuje. Jakákoliv odpověď s dodatkem či odchylkou nemá účinky přijetí nabídky. Tato Smlouva vyjadřuje úplný obsah smlouvy. Aplikace jakýchkoli obchodních podmínek kterékoliv ze Smluvních stran se v plném rozsahu vylučuje. Smluvní strany prohlašují, že neopomněly ve Smlouvě ujednat žádné další náležitosti, jež by měly být ve Smlouvě ujednány. V otázkách neupravených se práva a povinnosti Smluvních stran řídí obecně závaznými právními předpisy, zejména občanským zákoníkem. Neexistují žádná další vedlejší smluvní ujednání, kterými by Smluvní strany měly být vázány, resp. taková případná ujednání se uzavřením této Smlouvy zrušují. Právo domáhat se obnovení jednání o smlouvě ve smyslu § 1765 odst. 1 občanského zákoníku a možnost změny či zrušení závazku soudem podle § 1766 odst. 1 občanského zákoníku se vylučuje. Smluvní strany se vzdávají práva na neúměrné krácení ve smyslu § 1793 a násl. občanského zákoníku.
10. Nedílnou součástí Smlouvy jsou následující přílohy:

- Příloha č. 1 – výpis z katastru nemovitostí;
Příloha č. 2 – výčet Předmětných prostor a výpočet Nájemného, plánek Předmětných prostor
Příloha č. 3 – Specifikace a rozdělení běžné údržby a drobných oprav Předmětných prostor mezi nájemce a pronajímatele
- Příloha č. 4 – časový harmonogram rozšíření předmětu nájmu
Příloha č. 5 – provozní řád výtahu

11. Smluvní strany prohlašují, že si Smlouvu přečetly, že je projevem jejich pravé a svobodné vůle, a že nebyla podepsána v tísní za nápadně nevýhodných podmínek. Na důkaz souhlasu s jejím obsahem připojují své podpisy.

V Praze dne 24.7. 2017

Pronajímatel
Českomoravská provincie Římské unie řádu sv. Voršily

Mgr. Veronika Linhartová
provinciální představená

Nájemce
Endokrinologický ústav

Doc. RNDr. Běla Bendlová, CSc.
ředitelka ústavu