

PODNÁJEMNÍ SMLOUVA PROSTOR SLOUŽICÍCH K PODNIKÁNÍ

uzavřená mezi stranami

nájemce: **Poliklinika Prosek a.s.**

sídlo: Lovosická 440/40, Střížkov, 190 00 Praha 9

IČO: 28495306

DIČ: CZ 28495306

číslo účtu: 1387720540/2700

zapsána v obch. rejstříku Městského soudu v Praze dne 26.11.2008, oddíl B, vložka 14866

Doručovací adresa: Lovosická 440/40, Střížkov, 190 00 Praha 9

ID datové schránky: 57ifqrn

email: Info@poliklinikaprosek.cz

(dále jen „nájemce“)

*zastoupená ředitelem Ing. Tomášem Hromádkou, MBA
na straně jedné*

a

podnájemce: **REFIT SH s.r.o.**

sídlo: V Holešovičkách 1578/22, 180 00 Praha 8

IČO: 27184684

DIČ: CZ27184684

číslo účtu.: 192544554/0300

Doručovací adresa: V Holešovičkách 1578/22, 180 00 Praha 8

ID datové schránky: tkdwwr7

email:

telefon

(dále jen „podnájemce“)

*Zastoupená jednatelekou Ivanou Smrčkovou, DiS.,
na straně druhé*

I. Úvodní ustanovení

- 1.1. Poliklinika Prosek a.s. prohlašuje, že je nájemcem a má mimo jiné v užívání (nájmu) nebytové prostory specifikované v článku II. této smlouvy, které jsou součástí objektu Polikliniky Prosek – na adrese Praha 9 – Prosek, Lovosická 440/40, který je tvořen zejména pozemkem parc. č. 515/21, jehož součástí je **budova č.p. 440**, a dále pozemkem parc. č. 515/20 jehož součástí je budova bez čp. nebo evidenčního, pozemkem parc. č. 515/22 jehož součástí je budova bez čp. nebo evidenčního, pozemkem parc. č. 515/23 jehož součástí je budova bez čp. nebo evidenčního, pozemkem parc. č. 515/25 a částí pozemku parc. č. 515/26 vše k.ú. Střížkov, obec Praha, (dále vše včetně budov jen „**objekt Polikliniky Prosek**“), a to na základě nájemní smlouvy uzavřené mezi Poliklinikou Prosek a.s. jako nájemcem a Městskou částí Praha 9 jako pronajímatelem, kdy nájemce má v pronájmu celý objekt Polikliniky Prosek.
- 1.2. Poliklinika Prosek a.s. současně prohlašuje, že je na základě nájemní smlouvy uzavřené s Městskou částí Praha 9, oprávněna pronajímat/podnájemat nemovitý i movitý majetek objektu Polikliniky Prosek na adrese Praha 9 – Prosek, Lovosická 440/40.

II. Předmět smlouvy

- 2.1. Nájemce přenechává podnájemci k dočasnému užívání do podnájmu předmět podnájmu specifikovaný v odst. 2.2. tohoto článku v souladu s podmínkami sjednanými touto podnájemní smlouvou a obecně závaznými předpisy a podnájemce přebírá předmět podnájmu do užívání v souladu s podmínkami sjednanými touto podnájemní smlouvou a obecně závaznými předpisy.
- 2.2. Předmětem podnájmu jsou níže uvedené místnosti situované v 1.NP objektu Polikliniky Prosek, objekt 1, sekce H:
- místnost ordinace (č.m. J1.32.4), 30,55 m²
- když přesné vyznačení předmětu podnájmu je uvedeno v dispozičním plánu, který tvoří nedílnou součást této smlouvy, jako Příloha č. 1 (Dispoziční plán) dále jen jako „předmět podnájmu“.
- 2.3. Dispoziční plán však nemusí v detailech jako je např. rozsah a umístění zařizovacích předmětů apod. zcela odpovídat aktuálnímu stavu předmětu podnájmu. Slouží pouze k zobrazení umístění předmětu podnájmu. Podnájemce prohlašuje, že byl nájemcem seznámen s faktickým stavem a dispozicí předmětu podnájmu.
- 2.4. Nájemce podnájímá podnájemci předmět podnájmu **za účelem provozování zařízení sloužících k regeneraci a rekondici dle zvláštních předpisů.** Podnájemce tímto výslovně prohlašuje, že má odpovídající živnostenské oprávnění, resp. registraci, oprávnění pro provozování příslušných zdravotních služeb.
- 2.5. Vzhledem k charakteru a účelu objektu, ve kterém se předmět podnájmu nachází, je podnájemce povinen si pro každou změnu předmětu své činnosti v předmětu podnájmu, včetně změny druhu poskytování zdravotních služeb či způsobu a podmínek jejího výkonu v předmětu podnájmu vyžádat předchozí písemný souhlas nájemce, a to bez ohledu na to, zda se předpokládá, že změna bude mít vliv na poměry v předmětu podnájmu anebo objektu Polikliniky Prosek, na nájemce či ostatní uživatele objektu Polikliniky Prosek, či jak významný vliv tato změna bude mít. Změnu účelu užívání (viz odst. 2.4.) je nutno provést písemným dodatkem k této podnájemní smlouvě.

III. Doba podnájmu

- 3.1. Podnájem se sjednává **od 1.5.2026 na dobu neurčitou.**

IV. Podnájemné a úhrady

- 4.1. Strany této smlouvy se dohodly, že podnájemce bude hradit za podnájem předmětu podnájmu nájemci podnájemné ve výši [REDAKCE] měsíčně. (pro účely této smlouvy jen za 104 dní v roce)
- 4.2. Podnájemce se zavazuje hradit měsíční podnájemné nájemci vždy nejpozději do posledního dne měsíce za nějž se podnájemné hradí, a to na účet nájemce uvedený v záhlaví této smlouvy, pokud nebude podnájemci nájemcem sděleno jiné číslo účtu, na který má být podnájemné hrazeno, v takovém případě je podnájemce povinen od doručení takového sdělení podnájemné hradit na sdělené číslo účtu. Za den uhrazení jakékoli platby dle této smlouvy se má den, kdy je příslušná platba připsána na účet nájemce. Nájemce vystaví a zašle podnájemci za příslušný měsíc odpovídající daňový doklad (fakturu) v souladu s platnými právními předpisy, ve které bude zahrnuto

podnájemné, paušální platba za služby a případně nájemné za HIM a DHIM včetně případně uplatněné DPH (pokud se některého plnění bude týkat). Vystavení a zaslání faktury však není podmínkou pro uhrazení podnájemného, paušální sazby za služby a případně nájmu za HIM či DHIM, tyto je podnájemce povinen hradit vždy v souladu s touto smlouvou. Strany se dohodly, že pro účely stanovení dne uskutečnění zdanitelného plnění (DUZP) pro DPH, se plnění spočívající v podnájmu, poskytnutí služeb a nájmu HIM a DHIM dle této smlouvy považuje, za poskytnuté/uskutečněné vždy k prvnímu dni kalendářního měsíce, za které je toto plnění poskytováno, a to nezávisle na dni úhrady.

- 4.3. Strany se dohodly, že nájemce je po dobu trvání podnájmu, vždy k 1. dubnu příslušného roku, počínaje 1. dubnem 2027 oprávněn jednostranně zvýšit podnájemné o roční míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za uplynulý kalendářní rok, vyhlášenou Českým statistickým úřadem. Toto zvýšení podnájemného je nájemce povinen podnájemci písemně oznámit do 15. března příslušného roku. V následujících letech se případné další zvýšení podnájemného dle tohoto odst. 4.3. stanoví vždy od výše posledního podnájemného stanoveného s přihlédnutím k využití inflační doložky. Oznámení o zvýšení podnájemného dle tohoto odstavce smlouvy může nájemce učinit zasláním jakýmkoli způsobem uvedeným v čl. XIV. (Doručování) této smlouvy. Smluvní strany se zároveň dohodly, že v případě, že podnájemce uhradí nové zvýšené podnájemné výslovně tím souhlasí s navýšením podnájemného na další období.
- 4.4. Veškeré částky sjednané dle této smlouvy, zejména podnájemné, paušální platba za služby a nájemné za užívání HIM a DHIM, jsou bez daně z přidané hodnoty (DPH). Je-li plnění dle této smlouvy zdanitelným plněním ve smyslu zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů, bude k částkám bez DPH připočtena DPH v zákonné výši platné ke dni uskutečnění zdanitelného plnění a podnájemce se zavazuje takto stanovené plnění/částku včetně DPH řádně a včas uhradit. Dojde-li v průběhu trvání této smlouvy ke změně sazby DPH nebo ke změně právní úpravy mající dopad na daňový režim plnění dle této smlouvy, nájemce automaticky zohlední tuto změnu a cena plnění (zejména podnájemné, paušální platba za služby, nájemné za HIM či DHIM) se automaticky upraví tak, aby v době uskutečnění zdanitelného plnění aktuálně odpovídala dané změně a aktuálně platným právním předpisům a podnájemce se zavazuje takto upravenou cenu hradit. Pokud již bylo za dotčené období plnění zúčtováno, provedou smluvní strany vyrovnání prostřednictvím oprávněného daňového dokladu.
- 4.5. U podnájmu předmětu podnájmu se smluvní strany dohodly, že nájemce uplatní daň z přidané hodnoty u podnájemného pouze v případě, že budou splněny zákonné podmínky pro uplatnění DPH, zejména že podnájemce je plátcem DPH a předmět podnájmu je užíván pro účely jeho ekonomické činnosti. V ostatních případech bude podnájemné uplatněno v režimu osvobození od DPH, stanoví-li to právní předpisy.

V.

Služby poskytované v souvislosti s podnájemem

- 5.1. Podnájemce se zavazuje hradit nájemci provozní náklady související s předmětem podnájmu a prostor souvisejících, zejména společných prostor Objektu Polikliniky Prosek, včetně poskytovaných služeb (dále společně vše jen jako „služby“). Cena služeb je nájemcem stanovena paušální platbou za služby a je uvedena, včetně výčtu poskytovaných služeb v Příloze č. 2 (Cena poskytovaných služeb), která tvoří nedílnou součást této smlouvy. Podnájemce se zavazuje hradit měsíční paušální platbu za služby ve výši uvedené v aktuální Příloze č. 2 nájemci způsobem, včetně čísla účtu a jeho případné změny, a v termínech uvedených v odst. 4.2. této smlouvy pro podnájemné (tedy měsíčně do konce příslušného měsíce za nějž se paušální platba za služby hradí). Paušální platba za služby je z hlediska DPH považována za vedlejší plnění k podnájmu a řídí se stejným daňovým režimem jako podnájem.

Služby nejsou vyúčtovávány a jedná se o paušální platbu. V případě, že má podnájemce pro předmět podnájmu instalován podružný elektroměr nebo vodoměr či jiný měřák spotřeby účtuje se cena daného měřeného média pro příslušnou spotřebu dle skutečné spotřeby uvedených podružných měřidel a jedná se o samostatné plnění a bude účtováno s daní z přidané hodnoty v sazbě odpovídající daňovému režimu přijatého plnění od příslušného dodavatele. Ujednáním předchozí věty však není dotčena povinnost podnájemce hradit paušální platbu za služby dle Přílohy č.2.

- 5.2. Nájemce je oprávněn v průběhu trvání podnájmu každoročně vždy k 1. dubnu příslušného roku jednostranně upravit výši paušální platby za služby anebo rozsah služeb a po dohodě s podnájemcem druhy poskytovaných služeb (při zachování nutných služeb k provozu předmětu podnájmu). Takováto změna bude nájemcem provedena jednostrannou změnou Přílohy č. 2 této smlouvy. Tuto změnu je nájemce oprávněn provést oznámením, zasláním nové Přílohy č. 2 této smlouvy podnájemci nejpozději do 15. března příslušného roku a tato bude pro strany závazná od 1. dubna příslušného roku. Oznámení o změně Přílohy č. 2, tedy rozsahu služeb, případně druhů služeb a výše paušální platby za služby podnájemci může nájemce učinit jakýmkoli způsobem uvedeným v čl. XIV. (Doručování) této smlouvy. Smluvní strany se zároveň dohodly, že v případě, že podnájemce uhradí novou paušální platbu za služby, že tím souhlasí s touto výší paušální platby za služby včetně rozsahu, a druhů služeb. Podnájemce s tímto postupem výslovně souhlasí a nepovažuje ho za jakkoli nevhodný a nepřiměřený. Po dohodě stran je nájemce oprávněn zaslat i novou Přílohu č. 2 v případě, že dojde k úpravě rozsahu nebo druhů služeb, a to postupem dle tohoto odstavce.
- 5.3. Nájemce je oprávněn jednostranně, a to i v průběhu roku (tedy i jindy než dle předchozího odstavce smlouvy) upravit (zvýšit či snížit) výši paušální platby za služby, a to pouze v případě že dojde během roku k prokazatelné změně cen dodavatelů médií a energií anebo služeb či vstupů nákladů a tyto mají vliv na náklady nájemce spojené s poskytováním daných služeb nebo ke změně dodavatelů poskytujících služby, a to nejdříve od 30. dne poté co nájemce sdělí podnájemci tuto změnu cen, které proběhne též jednostrannou změnou Přílohy č. 2. Pro doručení takového oznámení podnájemci platí to, co je uvedeno pro doručení v předchozím odstavci této smlouvy. Smluvní strany se zároveň dohodly, že v případě, že podnájemce uhradí novou paušální platbu za služby, že tím souhlasí s touto výší paušální platby za služby. Podnájemce s tímto postupem výslovně souhlasí a nepovažuje ho za jakkoli nevhodný.
- 5.4. V případě, že podnájemce sdělí nájemci nejpozději do 30 dnů od té doby, co mu bude zasláno oznámení o změně služeb či paušální platby za služby (tedy nová Příloha č. 2) ať již dle odst. 5.2. nebo 5.3. této smlouvy, že se změnou nesouhlasí nebo nebude nově stanovenou paušální platbu za služby hradit má nájemce i podnájemce právo tuto smlouvu vypovědět s dvouměsíční výpovědní dobou. Výpověď musí být podána nejpozději do 30 dnů od sdělení podnájemce o nesouhlasu nebo do 40 dnů od neuhrazení nové výše paušální platby za služby a výpovědní doba běží od prvního dne kalendářního měsíce následujícího poté, co výpověď došla druhé straně.
- 5.5. Služby poskytované mimo rámec služeb, tedy provoz podatelny a hovorné budou podnájemci účtovány dle výpisu z telefonního účtu, případně výpisu služeb podatelny samostatně. Nad rámec sjednaných úhrad hradí podnájemce dle skutečných nákladů rovněž i poštovné, pokud této služby bude využívat prostřednictvím nájemce.

VI. Pronájem předmětů HIM a DHIM

- 6.1. Pokud má podnájemce sjednán pronájem předmětů hmotného investičního majetku (dále jen „HIM“) a drobného hmotného investičního majetku (dále jen „DHIM“), hradí nájemci nájemné za užívání pronajatých předmětů HIM a DHIM.
- 6.2. Pronájem HIM a DHIM je sjednán v případě, že je v Příloze č. 3 k této smlouvě uveden seznam zařízení HIM a DHIM, když v Příloze č. 3 je uvedena i výše nájemného za HIM a DHIM. Pokud nemá podnájemce sjednán pronájem HIM ani DHIM pak tato smlouva nemá Přílohu č. 3 a ustanovení vztahující se k HIM a DHIM se neužijí.
- 6.3. Podnájemce odpovídá za používání pronajatých předmětů, za jejich poškození, zničení a ztrátu. Veškeré opravy nad rámec běžného opotřebení na pronajatých předmětech hradí na vlastní náklady podnájemce.
- 6.4. Platby za pronajaté předměty HIM a DHIM jsou splatné dle pravidel odst. 4.2. této smlouvy pro podnájemné.
- 6.5. Pronájem předmětů HIM a DHIM zaniká vždy automaticky se zánikem podnájemu předmětu podnájem. Povinnosti, a to co platí a je uvedeno ohledně předmětu podnájem, a podnájem obdobně platí i pro HIM A DHIM, není-li výslovně ve smlouvě uvedeno jinak.

VII. Práva a povinnosti podnájemce

- 7.1. Podnájemce je oprávněn užívat předmět podnájem pouze v rozsahu a k účelu stanoveným v této podnájemní smlouvě, a to po celou dobu trvání podnájem dle této smlouvy a není bez souhlasu nájemce oprávněn práva z této smlouvy postoupit nebo změnit předmět činnosti v předmětu podnájem.
- 7.2. Při provozování své činnosti je podnájemce samostatně oprávněn instalovat v předmětu podnájem, resp. pouze v ordinaci nikoliv čekárnách a společných prostorech, svá technická zařízení. Instalace energeticky náročných zařízení, nebo vyššího počtu zařízení musí být předem odsouhlasena nájemcem.
- 7.3. Podnájemce se zavazuje dodržovat platné předpisy bezpečnosti práce a pracovního prostředí, hygienické předpisy, ustanovení kanalizačního řádu hl. m. Prahy, ekologické předpisy a zásady odpadového hospodářství. Podnájemce je rovněž povinen dbát pokynů a opatření, která budou nařízena orgány státního dozoru a inspekčními orgány.
- 7.4. Podnájemce se zavazuje předat nájemci jedno vyhotovení klíčů od předmětu podnájem pro případ naléhavých potřeb. Podnájemce se zavazuje, že v případě nutné výměny zámků v předmětu podnájem vždy o této výměně bude okamžitě informovat nájemce a zajistí na své náklady výměnu rezervních klíčů.
- 7.5. Podnájemce je povinen oznámit nájemci bez zbytečného odkladu, primárně prostřednictvím intranetu, veškeré podstatné změny (např. poškození, hrozící nebezpečí za účelem předcházení škod, apod), které nastaly v/na předmětu podnájem nebo čekárně, a to jak zapříčiním podnájemce, tak i bez jeho vlivu a vůle. V případě akutního hrozícího nebezpečí či havarijního stavu je oprávněn pro takové ohlášení využít podnájemce jakýkoli způsob oznámení nájemci. Podnájemce tímto prohlašuje, že má již přidělen od nájemce přístup do intranetu, a tedy ho může používat a byl o jeho užívání poučen.
- 7.6. Pokud úklid neposkytuje nájemce v rámci služeb, je podnájemce povinen provádět pravidelný úklid v rozsahu minimálně stejném, jako má nasmlouváno nájemce v

obdobném provozu, když režim úklidu bude nájemcem zveřejněn na intranetu případně jiným způsobem. Podnájemce je dále povinen udržovat v předmětu podnájmu čistotu, provádět likvidaci, resp. ukládání odpadů pocházejících z jeho činnosti či z prodávaných výrobků.

- 7.7. Podnájemce je povinen dodržovat platné bezpečnostní a technické normy, které se vztahují na užívání předmětu podnájmu. Tato povinnost se vztahuje i na další osoby nacházející se v předmětu podnájmu, o čemž se podnájemce zavazuje tyto osoby informovat a takové chování od nich též vyžadovat.
- 7.8. Podnájemce je povinen sdělit nájemci písemně veškeré podstatné změny (např. změna názvu, sídla, korespondenční adresy, jednajících osob, změna v plátcovství DPH apod.), včetně změn personálního obsazení a provozních hodin, týkající se jeho osobních (firemních) údajů, zejména změnu adresy jeho sídla, nebo doručovací adresy, vstup do likvidace, sdělení, že je v úpadku, či mu úpadek hrozí a rovněž změnu údajů osoby, a to nejpozději do jednoho týdne poté, kdy tato změna nastane, a to primárně prostřednictvím intranetu. Při změně údajů v obchodním rejstříku, živnostenském rejstříku apod. (změna názvu, sídla, korespondenční adresy, jednajících osob, změna v plátcovství DPH apod.) se podnájemce zavazuje nejpozději do jednoho týdne po provedení této změny zaslat nebo předat kopie těchto dokumentů s aktuálními údaji nájemci.
- 7.9. Podnájemce není oprávněn přenechat předmět podnájmu, ať už v celku či z části, do podnájmu či jakémukoli jinému užívání, ať už úplatnému či bezúplatnému, kterémukoli třetímu subjektu bez předchozího písemného souhlasu nájemce.
- 7.10. Podnájemce, který poskytuje zdravotní služby je povinen kdykoli doložit nájemci na jeho žádost splnění všech zákonných povinností k provozování zdravotního zařízení.
- 7.11. V případě, že v předmětu podnájmu bude probíhat kontrola státních orgánů (např. hygienické stanice, hasičského záchranného sboru, živnostenského úřadu, stavebního úřadu apod.) je podnájemce za předpokladu, že taková kontrola má dopad, vliv na nájemce anebo objekt Polikliniky Prosek povinen oznámit provedení takové kontroly, včetně výsledků takové kontroly nájemci.
- 7.12. Podnájemce je povinen zabezpečit poučení svých zaměstnanců či spolupracovníků o způsobu využívání prostor předmětu podnájmu.
- 7.13. Podnájemce není oprávněn provádět v předmětu podnájmu ani čekárně bez písemného souhlasu nájemce jakékoliv stavební úpravy. Součástí případného souhlasu je i výslovná specifikace těchto úprav, a to dle jejich popisu a seznamu tak, jak je předložil podnájemce nájemci v žádosti ke schválení, včetně způsobu provedení a případných dalších podmínek jejich provedení. Ve sporném případě se má za to, že souhlas vyžadují veškeré změny zasahující do stavební a architektonické podstaty předmětu podnájmu, podstatně měnící předmět podnájmu, či pevná instalace jakýchkoli zařízení, jakož i veškeré zásahy do elektrického, plynového, vodovodního a dalšího vedení, výměna podlahové krytiny, rekonstrukce ZTI, výměna obkladů stěn, výměna podhledů a osvětlení, apod.
- 7.14. Při úpravách prostor předmětu podnájmu je podnájemce povinen dbát stavebně technických podmínek celého objektu Polikliniky Prosek a musí dodržovat platné normy, vyhlášky a předpisy související a zajistit si předem veškerá potřebná povolení pro provedení příslušných prací.
- 7.15. Veškeré stavební úpravy a práce je nutno provádět pouze tak, aby nebyl narušen provoz Polikliniky Prosek ani ostatních uživatelů objektu Polikliniky Prosek zejména ordinací a lůžkové části, zejména hlukem, prašností nebo pohybem pracovníků a zhotovitelů provádějících úpravy v objektu Polikliniky Prosek a jejím okolí, a to i s

přihlédnutím na skutečnost, že se jedná o zdravotnické zařízení. Stavební a montážní práce budou prováděny v pracovní den, ale vždy tak, aby nenarušily provoz ordinací v objektu Polikliniky Prosek, v nočních hodinách (do 6 hod. ráno) a o víkendech a svátcích, přičemž zároveň však musí podnájemce dodržet všechny právní předpisy, včetně hlukových a hygienických pro takové práce (zejména v noci). V případě, že nebude takovéto práce možné provádět v uvedených termínech, resp. časech bude vyvoláno jednání mezi podnájemcem a nájemcem ohledně způsobu jejich provedení. Ujednání tohoto odstavce platí i pro podnájemcem prováděnou údržbu či drobné opravy (dle čl. XI. této smlouvy) pokud se jedná o hlasitější či prašnější práce. Uvedené časové termíny se nevztahují na práce za účelem odstranění havarijního stavu. V případě provádění hlučných prací ze strany nájemce bude tento postupovat tak, aby docházelo k co nejmenšímu omezení podnájemce v rámci ordinačních hodin, tato omezení se nevztahují na práce za účelem odstranění havarijního stavu a při dodržení hygienických limitů nové výstavby.

- 7.16. Podnájemce je povinen zajistit vždy okamžitý úklid ploch dotčených stavebními a jinými pracemi (chodby, schodiště, výtah apod.) a současně koordinovat s osobou zajišťující úklid v objektu Polikliniky Prosek, jak přípravu úprav předmětu podnájmu, tak provádění tohoto úklidu. Tyto úklidové práce jsou nad rámec placených služeb uvedených v Příloze č. 2 této smlouvy a jsou plně hrazeny podnájemcem.
- 7.17. V případě nedodržení uvedených podmínek či porušení povinností ohledně stavebních úprav a s tím spojeného úklidu, tedy povinností či podmínek uvedených v odst. 7.13. až 7.16. této smlouvy ze strany podnájemce je nájemce oprávněn vůči podnájemci požadovat a podnájemce se zavazuje v takovém případě uhradit nájemci smluvní pokutu ve výši 20.000 Kč za každé porušení uvedené povinnosti či podmínky, čímž není dotčeno právo na náhradu škody.
- 7.18. Podnájemce je povinen umožnit nájemci provedení stavebních úprav a jiných změn či oprav v předmětu podnájmu a čekáren, přičemž o takových úpravách či změnách bude nájemce s dostatečným předstihem informovat podnájemce, aby mohl těmto uzpůsobit provoz v předmětu podnájmu. Provádí-li nájemce takové úpravy na příkaz příslušného orgánu státní správy, nebo z důvodu odvracení hrozící nebo existující škody je podnájemce povinen jejich provedení bezodkladně umožnit, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.
- 7.19. Podnájemce není oprávněn instalovat v čekárnách, které jsou společným prostorem poutač, reklamní poutače jiné reklamní předměty či jakékoli jiné vývěsky, nástěnky, plakáty apod., takové je oprávněn instalovat pouze s výslovným souhlasem nájemce. Nájemce je oprávněn neodsouhlasené reklamy, poutače, reklamní poutače jiné reklamní předměty či jakékoli jiné vývěsky, nástěnky, plakáty, letáky, apod, které evidentně nejsou materiálem propagujícím samotného podnájemce odstranit. Nájemce je oprávněn ve společných prostorách Polikliniky Prosek včetně společných prostorách tvořící čekárny, dle své potřeby instalovat reklamní poutače, klaprámy a jiné reklamní předměty, vývěsky, nástěnky včetně příslušných reklamních či jiných sdělení. Součástí podnájmu jsou již nainstalované poutače na dveřích ordinace. Ostatní nájemcem nainstalované a podnájemci určené poutače je oprávněn podnájemce užívat pro svojí propagaci. Podpisem smlouvy zanikají současně i doposud udělené souhlasy s umístěním reklamních poutačů.
- 7.20. Podnájemce je povinen dodržovat branding a jednotný vizuální styl a identitu Polikliniky Prosek, čímž nemá být dotčena vizuální identita podnájemce a to zejména tak, že v předmětu podnájmu a čekárnách bude na nájemcem určených místech v souladu se zákonem umístěna jednotně vzhledová (grafické provedení, barevnost atd.) informační tabulka se zákonem požadovanými údaji pro poskytování činnosti/zdravotních služeb podnájemcem, vždy pak též bude uveden název ordinace, jména lékařů, jména sester/bratrů, ordinační doba, kontaktní údaje a případně další doplňující údaje, když vzhled této tabulky bude zpracován a dodán

přímo nájemcem. Podnájemce je povinen za účelem vyhotovení této informační tabulky poskytnout nájemci příslušné údaje uvedené v předchozí větě, a to prostřednictvím intranetu, kdy samotné papírové textové vyhotovení do rámečku/tabulky zajistí nájemce. V případě, že by však podnájemce požadoval další nadstandardní tabulky, nástěnky, klaprámu, apod. (za předpokladu, že jejich užití a vzhled bude nájemcem schválen) si tyto hradí již sám podnájemce. Podnájemce je povinen uvedené údaje udržovat aktuální a nejpozději do 5 dnů od jejich případné změny tyto upravit dle aktuálního stavu, resp. je sdělit nájemci za účelem úpravy informační tabulky a též za účelem poskytnutí informací pacientů a veřejnosti, a to i na webu nájemce nebo v rámci telefonické služby. Podnájemce tímto výslovně souhlasí s tím, aby tyto údaje nájemce zveřejňoval, včetně jejich zveřejnění na intranetu a webu nájemce a jejich sdělování veřejnosti po telefonu. Podnájemce není oprávněn bez písemného souhlasu jakkoli měnit vzhled odsouhlasených tabulek či jakýchkoli informačních tabulí a dodržovat šablony určené nájemcem, a to i v případě změny ordinačních hodin, dovolených apod. Pro podnájemce, kteří neposkytují zdravotní nebo obdobnou péči v předmětu podnájmu, platí ujednání tohoto odstavce obdobně s tím, že vývěska/tabulka bude obsahovat nejen zákonné označení pro činnost daného podnájemce, ale bude uvedeno včetně provozní/ordinační doby, jmen a kontaktů.

- 7.21. Podnájemce je povinen ukládat komunální odpad do k tomu určených odpadových kontejnerů umístěných v přístřešku v zadním traktu budovy, případně na nově nájemcem určeném místě, poplatek za komunální odpad je v Příloze č.2 povinný.
- 7.22. Podnájemce je povinen ukládat infekční/nebezpečný odpad do k tomu určených obalů. Příslušný obal s infekčním/nebezpečným odpadem musí být řádně označen a ukládán na vyhrazené místo aktuálně v místnosti č. 0147 označené jako "Sklad nebezpečného materiálu". Podnájemce je povinen řídit se pokyny nájemce ohledně ukládání a třídění infekčního/nebezpečného odpadu, ty mohou být upraveny i provozním řádem Polikliniky Prosek, jehož aktuální znění bude vždy uveřejněno na intranetu Polikliniky Prosek, když uveřejněním na intranetu, případně jeho jiným oznámením podnájemci se má zato, že se podnájemce s aktuální provozním řádem Polikliniky Prosek seznámil. Podnájemce je povinen řádně dodržovat příslušné právní předpisy ohledně infekčního/nebezpečného odpadu a třídit ho dle nich a zároveň do infekčního/nebezpečného odpadu neukládat běžný komunální odpad. Nájemce může zřídit pro ukládání infekčního odpadu jiné místo, o čemž případně podnájemce informuje. Podnájemce je povinen sklad uzamykat. V případě porušení povinnosti ze strany podnájemce v tomto odstavci je nájemce oprávněn požadovat vůči podnájemci a podnájemce se zavazuje v takovém případě uhradit nájemci smluvní pokutu ve výši 50.000 Kč za každé jednotlivé porušení, čímž není dotčeno právo nájemce na náhradu škody, spočívající zejména v sankcích z tohoto důvodu uložených nájemci a nájemce si vyhrazuje právo tyto náklady podnájemci přeučtovat. Ujednání tohoto odstavce se nepoužije pro podnájemce, kteří si likvidaci infekčního/nebezpečného odpadu zajišťují samostatně, přičemž i oni jsou povinni plnit právní předpisy pro likvidaci takového odpadu.
- 7.23. Podnájemce odpovídá za veškeré škody vzniklé v/na předmětu podnájmu, a to i způsobené jeho nedbalostí či opomenutím či jinými osobami, a dále odpovídá za jím způsobené škody ve společných prostorech objektu Polikliniky Prosek včetně čekáren, včetně společných technologií v souvislosti s předmětem podnájmu, s provozováním jeho činnosti, a to i způsobené jeho nedbalostí či opomenutím. Současně podnájemce odpovídá i za veškeré škody a poškození způsobené jeho zaměstnanci či jinými spolupracovníky v/na předmětu podnájmu nebo společných prostorech Objektu Polikliniky Prosek včetně čekáren.
- 7.24. Podnájemce odpovídá za zničení, odcizení a jakékoli jím zaviněné znehodnocení věcí, nalézajících se v předmětu podnájmu. Tím není dotčena jiná zákonná odpovědnost podnájemce.

- 7.25. V případě prodlení podnájemce s úhradou podnájemného anebo paušální platby za služby anebo nájmu za HÍM či DHIM se podnájemce zavazuje uhradit nájemci úrok z prodlení ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý i započatý den prodlení až do zaplacení. Nájemce není povinen sankční úrok uplatnit, jedná se výhradně o jeho právo.
- 7.26. Je výlučným právem nájemce se rozhodnout, zda uplatní svůj nárok na jakoukoli sjednanou smluvní pokutu nebo sjednaný úrok dle této smlouvy, včetně jejich výše a uplatnění tohoto nároku není povinností nájemce, ale jeho právem. Veškeré smluvní pokuty dle této smlouvy jsou splatné do 10 dnů od doručení výzvy podnájemci k jejich zaplacení. Ujednáním jakékoli smluvní pokuty dle této smlouvy není dotčeno právo nájemce na náhradu škody za porušení stejné povinnosti, tedy nájemce je oprávněn požadovat vedle smluvní pokuty též náhradu škody.

VIII.

Práva a povinnosti nájemce

- 8.1. Smluvní strany shodně prohlašují, že podnájemce již předmět podnájmu užívá, a to na základě stávající podnájemní smlouvy ve znění případných dodatků. S ohledem na tuto skutečnost podnájemce potvrzuje, že mu byl předmět podnájmu v řádném stavu a včas předán do užívání a sám ho již užívá.
- 8.2. Nájemce je povinen zajistit řádný a nerušený výkon práv podnájemce z této podnájemní smlouvy po celou dobu trvání podnájmu, a to za podmínek stanovených touto smlouvou. Nájemce se zavazuje umožnit podnájemci k užívání též společné chodby a schodiště či jiných prostor v objektu Polikliniky Prosek, v rozsahu nezbytném za účelem přístupu podnájemce, jeho zaměstnanců, jiných spolupracovníků a jeho pacientů, klientů, zákazníků či jiných osob jdoucích za podnájemcem do předmětu podnájmu a zajistí v provozní době objektu Polikliniky Prosek i přístup do objektu Polikliniky Prosek, a to v souladu s touto smlouvou nebo provozním řádem objektu Polikliniky Prosek.
- 8.3. Nájemce nebo jím jiná pověřená osoba jsou oprávněni po předchozím písemném oznámení (postačí emailem) provést kontrolu předmětu podnájmu a vstoupit do předmětu podnájmu spolu s osobou oprávněnou jednat jménem podnájemce v pracovních dnech v běžných provozních hodinách podnájemce, případně v době, kdy je podnájemce v předmětu podnájmu přítomen, a to zejména za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy, jakož i provádění údržby, nutných oprav či provádění kontroly elektrického, plynového, vodovodního a dalšího vedení, jestliže je toho zapotřebí či nutných revizí. Termín kontroly je nájemce podnájemci povinen oznámit minimálně tři pracovní dny předem (postačí emailem).
- 8.4. V případě bezprostředního zjištění naléhavého havarijního stavu, živelné pohromy, podezření na krádež s násilným vniknutím je nájemce oprávněn vstoupit do prostor předmětu podnájmu i bez předchozí dohody s podnájemcem, či jím pověřené osoby, a to za použití veškerých možností k zpřístupnění prostor. O takovém vstupu však musí nájemce neprodleně podnájemce informovat, nebylo-li možno podnájemce informovat předem. Podnájemce a nájemce se dohodli, že rezervní klíče k předmětu podnájmu budou uloženy u nájemce, případně v zapečetěné obálce pro případ naléhavé potřeby dle výše uvedeného. Rovněž v případě, že nájemce bude požádán, resp. bude najat podnájemcem na provedení drobných oprav či údržby v předmětu podnájmu, je oprávněn tuto provést i mimo výše provozní dobu podnájemce, případně i bez přítomnosti podnájemce či jiné jím pověřené osoby, jestliže nemá možnost provést opravu, údržbu v jiném čase a na tuto skutečnost podnájemce upozorní, nebo jestliže se tak s podnájemcem dohodne.
- 8.5. Nájemce je oprávněn v čekárnách jakožto společných prostorech (zejména chodby, prostory kolem výtahů) bezplatně umístit a provozovat systém tzv. zobrazovače (TV)

za účelem prezentace různých programů pro zdravotnická zařízení a reklam, s čím tímto podnájemce výslovně souhlasí a toto nájemci v případě jeho zájmu umožní, včetně zajištění technické stránky provozu.

- 8.6. Nájemce neodpovídá za škody na vnitřním zařízení a součástech předmětu podnájmu, jakož i na majetku podnájemce v předmětu podnájmu.
- 8.7. Nájemce uzavřením této smlouvy nepřebírá žádné závazky podnájemce vůči třetím subjektům vyplývající z činnosti podnájemce.

IX.

Zajištění bezpečnosti a ochrany zdraví při práci a technických zařízeních (BOZP) a požární ochrany (PO), revize

- 9.1. Podnájemce je povinen počínat si v předmětu podnájmu a společných prostorách objektu Polikliniky Prosek tak, aby nedošlo ke vzniku požáru nebo jiné škodné události (např. porušení rozvodu el. energie, vody, topení apod.).
- 9.2. Podnájemce je povinen zajistit nutné vybavení předmětu podnájmu protipožárními pomůckami (pokud tak po dohodě nečiní nájemce) tak, aby byly splněny veškeré podmínky dané příslušnými protipožárními předpisy, je povinen řádně plnit povinnosti uložené mu obecně platnými předpisy na úseku požární ochrany (PO) a na úseku bezpečnosti a ochrany zdraví při práci (BOZP) v jím užívaném předmětu podnájmu. Podnájemce je povinen dodržovat obecně závazné předpisy, směrnice, normy a případné řídící akty nájemce, týkající se požární ochrany, bezpečnosti a ochrany zdraví při práci, hygieny práce, technických zařízení a životního prostředí, zajišťovat pravidelné školení PO vlastních zaměstnanců a vést k tomuto školení příslušnou dokumentaci a zřizovat předepsané revize), kontroly dle platných předpisů. Podnájemce je povinen si shora uvedené povinnosti zajišťovat sám a na své náklady. Z tohoto důvodu nese odpovědnost za jejich případné porušení. Podnájemce je povinen v případě změny užívání prostor zajistit požárně bezpečnostní řešení a dle tohoto případně doplnit věcné prostředky požární ochrany (hasicí přístroje) a další náležitosti.
- 9.3. Podnájemce je povinen zabezpečovat v předmětu podnájmu dodržování platných předpisů požární ochrany (PO), především pak zákona č. 133/1985 Sb, o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů a související vyhlášky č. 246/2001 Sb., (vyhláška o prevenci PO) a souvisejících českých technických norem PO a pokynů nájemce týkajících se zajištění požární ochrany objektu, zejména zpracování dokumentace o začlenění do kategorie činnosti se zvýšeným požárním nebezpečím, které předloží nájemci v jedné kopii, včetně seznámení svých zaměstnanců a ostatních osob, které se zdržují s jeho vědomím v předmětu podnájmu se způsobem vyhlášení požárního poplachu, hasebními prostředky na pracovišti a jejich používáním a s evakuací osob z objektu.
- 9.4. Podnájemce zajišťuje a hradí na vlastní náklady veškeré pravidelné revize svých elektrických, plynových a popřípadě veškerých jiných zařízení umístěných v předmětu podnájmu, které podléhají pravidelným, nebo úvodním revizním, kontrolám, včetně odstraňování zjištěných závad a nedostatků ve stanovených lhůtách. Podnájemce se zavazuje dbát o to, aby všechna tato zařízení byla provozuschopná a byla v souladu s obecně platnými technickými normami a předpisy. Podnájemce rovněž provádí kontrolu stavu předmětu podnájmu z hlediska protipožární prevence a bezpečnosti práce. V této souvislosti podnájemce nese odpovědnost za škodu vzniklou porušením svých povinností vyplývajících mu z této smlouvy a z příslušných právních předpisů.
- 9.5. Podnájemce je povinen umožnit vstup do předmětu podnájmu po předchozím upozornění;

- pracovníkům nájemce na pravidelné prohlídky, revize a údržbu technologického zařízení;
 - pracovníkům externích firem, zajišťujících pro nájemce údržbu, kontroly, revize
 - vedoucím zaměstnancům nájemce za účelem kontroly předmětu podnájmu.
- 9.6. Podnájemce je povinen nájemci bez zbytečného odkladu hlásit škody na zdraví i na majetku a oznámit mu pracovní úrazy zaměstnanců nebo poškození zdraví (úrazy) osob, které se zdržovaly v předmětu podnájmu v době úrazu za předpokladu, že uvedené má dopad, vliv na nájemce anebo objekt Polikliniky Prosek. Podnájemce se zavazuje bez zbytečného odkladu odstranit závadný stav a vzniklou škodu nahradit.
- 9.7. Podnájemce je povinen jakýmkoliv způsobem neztížit průchodnost únikových koridorů v předmětu podnájmu a ve společný prostorách objektu Polikliniky Prosek a neprovádět v předmětu podnájmu ani ve společný prostorách objektu Polikliniky Prosek činnosti, které mohou vést ke ztížení požárního zásahu a k narušení funkčnosti požárně bezpečnostních zařízení.
- 9.8. Podnájemce je oprávněn použít samostatný přímotopný spotřebič pouze po písemném odsouhlasení nájemce na základě žádosti a musí se jednat o schválený typ.
- 9.9. Podnájemce stvrzuje svým podpisem, že je seznámen s rozmístěním a používáním přenosných hasicích přístrojů a rozvodů požární vody (hydrantů) v prostoru podnájmu a objektu Polikliniky Prosek a s obsahem požárních poplachových směrnic, požárními únikovými cestami a s umístěním ohlašovacího požáru – vrátnice.
- 9.10. Podnájemce je povinen umožnit minimálně dvakrát do roka provedení preventivní kontroly požární ochrany předmětu podnájmu pověřenému zástupci nájemce, případně kdykoli Hasičskému záchrannému sboru či jinému odpovědnému úřadu a poskytnout nájemci požadované informace týkající se této kontroly.
- 9.11. Podnájemce je povinen v případě závad zjištěných při kontrole požární ochrany předmětu podnájmu zajistit neprodlené odstranění, pokud se nejedná o závady, jejichž odstranění je povinností nájemce.
- 9.12. Podnájemce je povinen neprodleně oznámit vznik požáru nebo jakékoli jiné havárie či situace, která by mohla způsobit škodu na objektu Polikliniky Prosek nebo v samotném předmětu podnájmu nájemci. Toto bude nájemci oznámeno i v případě že dojde k odstranění vzniklého stavu (např. požár uhašení požáru, zastavení vody apod) a to i v případě, že nevznikla žádná škoda.
- 9.13. Podnájemce, který je současně zaměstnavatelem v předmětu podnájmu provádí péči o bezpečnost a ochranu zdraví při práci samostatně, zejména ve smyslu § 101-108 zákoníku práce č. 262/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů, registruje, eviduje a předkládá záznamy o pracovních úrazech samostatně u úrazů, které se přihodily jeho zaměstnancům v prostoru tvořícím předmět podnájmu. V případě vzniku pracovního úrazu v předmětu podnájmu je povinen ihned uvědomit o této události nájemce.
- 9.14. Předepsané revize vybavení budovy polikliniky, tj. výtahů, elektrického požárního zařízení (EPS), elektroinstalace, hromosvodů a přípojek plynu provádí nájemce na své náklady, stejně tak revize čekáren, které jsou společným prostorem.

X.**Pojištění, odpovědnost za škodu**

- 10.1. Pojištění objektu Polikliniky Prosek, ve které se nachází předmět podnájmu, zabezpečuje nájemce, resp. je oprávněn ho též zabezpečit prostřednictvím pronajímatele objektu Polikliniky Prosek, či jiné osoby.
- 10.2. Podnájemce se zavazuje uzavřít a po celou dobu trvání podnájmu udržovat v platnosti pojistnou smlouvu na odpovědnost z provozu jeho činnosti a z užívání předmětu podnájmu na pojistnou částku v přiměřené výši (za účelem pojištění škody způsobené poškozením předmětu podnájmu anebo objektu Polikliniky Prosek či jeho části).
- 10.3. Nájemce neodpovídá za škody na věcech vnesených podnájemcem nebo jeho pacienty, zákazníky, klienty, návštěvníky či osobami jdoucími k podnájemci do předmětu podnájmu a není povinen uzavírat v tomto smyslu žádné pojistné smlouvy.
- 10.4. Pojištění vlastního i pronajatého vybavení, včetně HIM či DHIM, podnajatého vybavení a zařízení v předmětu podnájmu je odpovědností podnájemce.

XI.**Údržba a opravy předmětu podnájmu a zařízení**

- 11.1. Podnájemce je povinen provádět veškerou údržbu a opravy předmětu podnájmu do částky 3.500 Kč bez DPH za každou jednotlivou opravu/údržbu v předmětu podnájmu. Přesáhne-li součet nákladů za drobné opravy/údržby v předmětu podnájmu v kalendářním roce částku rovnající se 35.000 Kč bez DPH, další opravy/údržby v daném kalendářním roce již hradí nájemce. Nájemce pak hradí v plné výši opravy a údržbu předmětu podnájmu nad stranami sjednaný finanční limity stanovené v předchozí větě. Smluvní strany se však výslovně dohodly, že podnájemce vždy hradí bez jakékoli finanční spoluúčasti nájemce a bez ohledu na limit veškeré náklady na tuto běžnou údržbu:
 - výmalbu v předmětu podnájmu,
 - výměna či oprav zařizovacích předmětů,
 - čištění zanesených odpadů až ke svislým rozvodům,
 - celkovou opravu omítek,
 - udržování zařízení předmětu podnájmu ve funkčním stavu, pravidelné prohlídky a čištění předmětů uvedených v § 4 písm. g) a h) nařízení vlády 308/2015 Sb.,
 - výměna podlahové krytiny v předmětu podnájmu.
- 11.2. Běžnou údržbu a opravy prováděné podnájemcem na/v předmětu podnájmu je povinen provádět podnájemce na své náklady, přičemž pro tuto činnost může využít servisních služeb nájemce tak, že si provedení těchto služeb u nájemce objedná, dle platného ceníku takových služeb pro jednotlivé servisní úkony a údržbové práce, případně bude probíhat dle dílčích objednávek. Předpis a ceník servisních služeb bude zveřejněn a aktualizován. Podnájemce může využít paušální nabídky servisních prací nájemce na zajištění drobných oprav a údržby s tím, že pokud bude tento paušál využívat, hradí pouze spotřebovaný materiál. Paušální nabídka servisních prací, pokud se strany nedohodnou jinak, však nekryje provedení celkové výmalby, celkovou opravu omítek, udržování zařízení předmětu podnájmu ve funkčním stavu, pravidelné prohlídky a čištění předmětů uvedených v § 4 písm. g) a h) nařízení vlády 308/2015 Sb., výměnu podlahových krytin, a to i v případě, že hodnota těchto oprav nepřesáhne pro jednotlivou údržbu částku 3.500 Kč bez DPH a roční limit, tuto údržbu vždy hradí sám podnájemce a není předmětem případně sjednaného paušálu. Nájemce je oprávněn kdykoli jednostranně zrušit paušální nabídku servisních prací.

- 11.3. Podnájemce provozující v předmětu podnájmu ordinaci/ce, resp. místnosti zdravotnického zařízení je povinen zajistit výmalbu ordinace/cí, resp. místnosti zdravotnického zařízení, pokud jsou součástí předmětu podnájmu, v souladu s příslušnými právními předpisy, přičemž však výmalbu čekáren jakožto společných prostor bude provádět nájemce dle jeho uvážení a potřeb, přičemž bude dodržovat příslušné právní předpisy. Podnájemce není oprávněn požadovat vůči nájemci výmalbu, o jejím provedení a způsobu rozhoduje sám nájemce.
- 11.4. Údržbu a opravy vybavení předmětu podnájmu ve vlastnictví či pronájmu/podnájmu podnájemce nebo jím pořízené si zajišťuje vlastním nákladem sám podnájemce.
- 11.5. Revize na pronajatých zařízeních (HIM a DHIM) od nájemce zajišťuje po dohodě nájemce a jejich cenu přeučtovává podnájemci.
- 11.6. Podnájemce je povinen oznámit nájemci bez zbytečného odkladu, nejpozději do 48 hodin od jejich zjištění, potřebu oprav, kterou má povinnost provést nájemce, jinak odpovídá za škodu, která nájemci nespíněním této povinnosti vznikne. V případě havarijní vady ohrožující ve větším rozsahu majetek, nebo zdraví, či život osob je povinen ohlásit ihned. Podnájemce je povinen umožnit provedení těchto oprav i jiných nezbytných oprav, jinak podnájemce odpovídá za škodu, která nespíněním povinností nájemci vznikla.

XII.

Provoz v objektu, oznamovací povinnosti podnájemce

- 12.1. Podnájemce bere na vědomí, že v celém objektu Polikliniky Prosek a jeho přilehlém okolí je zákaz kouření a užívání omamných a psychotropních látek.
- 12.2. Běžná provozní doba objektu Polikliniky Prosek je pro veřejnost, zejména pacienty, stanovena v pracovní dny od 6:30 do 20:00 hod. Mimo uvedenou běžnou provozní dobu budou ambulance, ordinace, ostatní pracoviště a obchody uzavřeny nestanovili tato smlouva jinak, uvedené se netýká lůžkové části Polikliniky Prosek. Podnájemce a jeho zaměstnanci či pracovníci mají povolen vstup za účelem výkonu administrativních prací, sterilizací nástrojů a přístrojů apod. v pracovní dny od 6:00 hod do 23:00 hod, když však výkony lékařské péče či jiné činnosti podnájemce pro pacienty či jiné klienty budou probíhat v běžné provozní době. V pracovní den mimo běžnou provozní dobu může podnájemce vykonávat lékařskou péči či jinou činnost za účasti veřejnosti (pacientů, klientů atd.) pouze ve výjimečných případech, když primárně ordinací hodiny jsou určeny běžnou provozní dobou. V případě že by podnájemce požadoval vstup do předmětu podnájmu v době mezi 23:00 hod až 6:00 hod, nebo mimo pracovní den, včetně případného výkonu lékařské péče či jiné činnosti je povinen toto oznámit nájemci na email: sdeleni@poliklinikaprosek.cz nebo osobně na vrátnici nebo telefonicky, zejména za účelem zajištění vstupu, přičemž k výkonu péče v této době by mělo docházet pouze výjimečně. V případě, že by docházelo dlouhodobě a opakovaně k výkonu lékařské péče či činnosti mimo běžnou provozní dobu je nájemce oprávněn otevřít jednání k úpravě stavu s ohledem na přístupnost budovy a zajištění služeb. V případě, že podnájemce bude vstupovat nebo se nacházet v objektu Polikliniky Prosek mimo běžnou provozní dobu je povinen dodržovat příslušné pokyn vrátného či jiného pracovníka nájemce zajistit si případné vyzvednutí pacienta či klienta na vrátnici a neumožnit volný pohyb osob po objektu Polikliniky Prosek, a odpovídá za veškeré škody případně způsobené jak jím tak takovými pacienty, klienty návštěvníky atd. a bere na vědomí, že v danou dobu je objekt Polikliniky Prosek zabezpečen a že v danou dobu nemusí být poskytovány sjednané služby ze strany nájemce nebo jsou tyto omezeny (vytápění, osvětlení apod). Případné bližší podrobnosti pro vstup a pohyb mimo běžnou provozní dobu stanoví provozní řád.

- 12.3. Trvalý přístup do objektu Polikliniky Prosek má vedení polikliniky, správce polikliniky, vrátní a obsluha výměňkové stanice.
- 12.4. Z důvodu zájmu pacientů a veřejnosti, kteří zjišťují ordinační hodiny lékařů v celé budově z webových stránek nájemce, případně prostřednictvím infolinky nebo vrátnice je podnájemce povinen dopředu (případně v daný den, pokud se to dozví až v daný den) oznámit nájemci nepřítomnost v ordinace, resp. nenadálého neotevření ordinace či neplánovanou dovolenou apod, a též sdělovat plánované dovolené. Uvedená sdělení je podnájemce povinen uskutečnit pomocí intranetu Polikliniky Prosek, v případech, kdy podnájemce nemá k intranetu aktuálně přístup, tak pomocí emailu na emailovou adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy nebo zajištěním komunikace např. přes API z webových stránek.
- 12.5. Podnájemce je dále též povinen oznámit nájemci jakýkoli problém v souvislosti s provozem předmětu podnájemů či čekárny, a to primárně prostřednictvím intranetu.
- 12.6. Mimo provozní dobu je objekt Polikliniky Prosek uzamčen a zajištěn elektronickým zabezpečovacím zařízením. Nájemce zajišťuje prostřednictvím vrátných trvalou nepřetržitou ostrahu objektu zejména:
- sledování společných prostor objektu Polikliniky Prosek prostřednictvím kamerového systému;
 - vyhodnocování poplachů EPS a EZS;
 - obchůzky a kontroly společných prostor objektu polikliniky;
 - vydávání náhradních klíčů a otevírání předmětu podnájemů v rámci řešení mimořádných situací;
 - koordinaci a řešení mimořádných situací.

XIII. Ukončení podnájemů

- 13.1. Tuto podnájemní smlouvu, resp. podnájem lze ukončit:
- a) písemnou dohodou stran ke dni určenému v dohodě,
 - b) podnájem vždy zanikne v případě, že nájemci zanikne právo nájmu k příslušnému předmětu podnájemů, a to dnem zániku nájmu,
 - c) písemnou výpovědí, kterékoli ze stran, a to i bez udání důvodů, se šestiměsíční výpovědní dobou,
 - d) písemnou výpovědí ze strany nájemce s dvouměsíční výpovědní dobou, má-li k tomu nájemce vážný důvod. Za vážný důvod se považuje zejména nikoli však výlučně:
 - jestliže je podnájemce v prodlení trvajícím déle jak dva měsíce s úhradou podnájemného či jeho části anebo úhrady paušální platby za služby či její části či nájmu za HIM či DHIM či jeho částí,
 - opakované porušení (nejméně 2x) povinností podnájemce uvedených v odst. 7.19. anebo 7.20. této smlouvy,
 - v případě že podnájemce poruší povinnost ohledně pojištění předmětu podnájemů uvedenou v čl. X. této smlouvy,
 - má-li být předmět podnájemů vyklizen, protože je z důvodu veřejného zájmu potřebné s předmětem podnájemů naložit tak, že předmět podnájemů nebude možné vůbec užívat,
 - má-li být předmět podnájemů vyklizen, z důvodu rekonstrukce předmětu podnájemů, resp. té části objektu kde se předmět podnájemů nachází,
 - dojde k nařízení exekuce na podnájemce nebo je vůči němu zahájeno insolvenční řízení,
 - podnájemce nedodrží podmínky stanovené provozním řádem pro užívání objektu Polikliniky Prosek nebo stanovené touto smlouvou

ohledně rušení pořádku v objektu i přes písemné upozornění ze strany nájemce,

- podnájemce nesplní svoji povinnost zajistit provedení revizí elektrických a dalších zařízení umístěných v předmětu podnájmu či jiných revizí které má provést, neodstraní případně revizí vytknuté vady těchto zařízení nebo nesplní svoji povinnost předložit nájemci na jeho výzvu příslušné revizní zprávy anebo neplní podmínky pro požární ochranu,
- jestliže podnájemce pozbyl oprávnění k provozování činnosti anebo registraci, oprávnění pro provozování příslušných zdravotních služeb, k jejímuž účelu byl tento podnájem sjednán,
- jestliže podnájemce poruší jakoukoli povinnost uvedenou v odst. 7.22. této smlouvy, který se týká nakládání s infekčním/nebezpečným odpadem

e) písemnou výpovědí ze strany nájemce bez výpovědní doby z důvodu hrubého porušení povinností podnájemce. Za hrubé porušení povinností ze strany podnájemce se považuje zejména nikoli však výlučně:

- užívá-li podnájemce, přes písemnou výzvu nájemce k nápravě, předmět podnájmu nebo společné prostory v objektu Polikliniky Prosek takovým způsobem, že se opotřebovává nad míru přiměřenou okolnostem nebo že hrozí zničení předmětu podnájmu; výzva není nutná, hrozí-li vážné nebezpečí z prodlení,
- užívá-li podnájemce přes písemnou výzvu nájemce k nápravě předmět podnájmu v rozporu s účelem podnájmu nebo k jinému účelu či jiným způsobem než dohodnutým v této smlouvě,
- poškozuje-li, nebo poškodil podnájemce předmět podnájmu nebo společné prostory v objektu Polikliniky Prosek závažným nebo nenapravitelným způsobem, způsobuje-li jinak závažné škody nebo obtíže nájemci nebo jiný podnájemcům,
- podnájemce provede bez předchozího písemného souhlasu nájemce v předmětu podnájmu jakékoli změny jeho dispozic, stavební úpravy či jiné zásahy stavebnětechnického charakteru,
- porušuje-li podnájemce zvláště závažným způsobem své povinnosti a tím nájemci působí značnou újmu,
- nepřevzme-li podnájemce předmět podnájmu do užívání ani do 14 dní ode dne, kdy ho k tomu nájemce prokazatelným způsobem vyzval,

f) písemnou výpovědí ze strany podnájemce s dvouměsíční výpovědní dobou, má-li k tomu podnájemce vážný důvod. Za vážný důvod se považuje:

- jestliže podnájemce pozbyl oprávnění k provozování činnosti anebo registraci, oprávnění pro provozování příslušných zdravotních služeb, k jejímuž účelu byl tento podnájem sjednán,
- nájemce trvale a opakovaně porušuje vůči podnájemci podstatné povinnosti, které mu vyplývají z této smlouvy.

13.2. Výpověď musí být písemná a být doručena druhé straně. V případě písemné výpovědi s dvouměsíční výpovědní dobou nebo bez výpovědní doby musí být ve výpovědi popsány skutečnosti, které vypovídající strana považuje za tak vážné, že jsou důvodem pro výpověď s dvouměsíční výpovědní dobou, resp. bez výpovědní doby.

13.3. Výpovědní doba vždy běží od prvního dne kalendářního měsíce následujícího poté, co výpověď došla druhé straně. Výpověď podaná podle odst. 13.1 písm. e) této smlouvy je však účinná ke dni jejího doručení druhé straně. Pro vyloučení jakýchkoli pochybností strany sjednávají, že se neuplatní ujednání § 2286 odst. 2. zák. 89/2012 Sb., občanský zákoník v platném znění.

- 13.4. Podnájemce je povinen při ukončení podnájmu předmět podnájmu vyklidit a předat nájemci nejpozději ke dni ukončení podnájmu a uvést předmět podnájmu do původního stavu, to se netýká nájemcem schválených a dohodnutých stavebních nebo rekonstrukčních prací a úprav. Podnájemce je povinen předat předmět podnájmu ke dni skončení podnájmu nájemci vymalovaný, v případě, že předmět podnájmu nebude vymalován, je nájemce oprávněn po podnájemci požadovat uhrazení nákladů vynaložených na takovou výmalbu. O předání předmětu podnájmu se strany zavazují sepsat protokol, ve kterém zejména uvedou případné škody způsobené podnájemcem. Po skončení podnájmu ani během jeho trvání nemá podnájemce právo požadovat majetkoprávní vypořádání za jím vynaložené náklady na rekonstrukce, opravy, údržbu, provedené stavební úpravy i když byly schválené a případné zhodnocení předmětu podnájmu či objektu Polikliniky Prosek.
- 13.5. Pokud podnájemce nevyklidí a nepředá předmět podnájmu, případně HIM anebo DHIM ke dni skončení podnájmu, má nájemce právo na náhradu ve výši poměrného ujednaného podnájemného a na náhradu poměrně ujednané paušální platby za služby a nájmu za HIM a DHIM až do dne, kdy podnájemce předmět podnájmu nájemci skutečně vyklizený odevzdá, včetně předání případného HIM a DHIM. Nevyklidí-li a nepředá-li podnájemce předmět podnájmu a případně HIM a DHIM po skončení podnájmu řádně (tj. v souladu s touto smlouvou) anebo včas, je nájemce oprávněn požadovat vůči podnájemci a podnájemce se zavazuje v takovém případě uhradit nájemci smluvní pokutu ve výši 1.000 Kč za každý den prodlení s řádným předáním předmětu podnájmu. Tímto není dotčena povinnost podnájemce hradit náhradu ve výši poměrného ujednaného podnájemného a na náhradu poměrně ujednané paušální platby za služby, případně náhradu ve výši poměrného ujednaného nájemného za HIM či DHIM ani nárok na náhradu škody.
- 13.6. Nevyklidí-li a řádně nepředá podnájemce předmět podnájmu ani po uplynutí 30 dnů od skončení podnájmu, je oprávněn nájemce sám, a to i bez přítomnosti podnájemce, a na náklady podnájemce předmět podnájmu otevřít v přítomnosti nezávislé osoby, provést jeho vyklizení a přestěhovat veškeré věci nacházející se v předmětu podnájmu na místo vhodné pro jejich dočasné uskladnění. Nájemce sepíše na místě protokol o věcech nacházejících se v předmětu podnájmu a tento protokol podepíše vedle nájemce zúčastněná nezávislá osoba. Věci uložené v předmětu podnájmu bude nájemce považovat za věci opuštěné, s výjimkou lékařské dokumentace, se kterou bude případně naleženo v souladu s příslušnými právními předpisy.
- 13.7. Provedl-li podnájemce bez předchozího výslovného písemného souhlasu nájemce v (na) předmětu podnájmu stavební úpravy či jiné změny a tyto neodstraní ani ke dni ukončení podnájmu, je povinen uhradit nájemci veškeré jím vynaložené náklady na uvedení předmětu podnájmu do původního stavu, s přihlédnutím k jeho běžnému opotřebení.
- 13.8. Běží-li výpovědní doba, je podnájemce povinen umožnit prohlídku předmětu podnájmu případným zájemcům o nový podnájemní vztah, a to vždy za účasti nájemce či jeho zástupce.

XIV.

Doručování, oznamování

- 14.1. Není-li výslovně v této smlouvě stanoveno jinak musí být jakékoliv oznámení nebo jiné formální sdělení související s touto smlouvou vyhotoveno písemně, přičemž za písemné vyhotovení se považuje i vyhotovení prostřednictvím emailu, resp. emailové komunikace či intranetem. Pro vyloučení pochybností strany konstatují, že poslední věta odst. 14.3. této smlouvy má přednost.
- 14.2. Jakékoliv oznámení, projev vůle nebo jiné sdělení (včetně oznámení případného zvýšení nájmu v souladu s čl. IV. této smlouvy anebo oznámení o úpravě rozsahu

služeb a paušální platby za služby dle čl. V. této smlouvy), s výjimkou výpovědi této smlouvy či jiným jejím ukončením, může nájemce vůči podnájemci uskutečnit jakýmkoli z níže uvedených způsobů, čímž však není vyloučeno i jiné doručení zde neuvedené:

- a) zaslání datovou schránkou;
- b) osobním doručením;
- c) elektronickou poštou, bez nutnosti elektronického podpisu, na emailovou adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy, kdy v takovém případě se má takové oznámení, sdělení, za doručené okamžikem odeslání elektronické zprávy na emailovou adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy;
- d) zaslání doporučeně poštou na doručovací adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy. V případě, že smluvní strana, které je listina adresována, její přijetí odmítne nebo jiným způsobem přijetí zabrání (např. nesdělí změnu adresy), považuje se za prokazatelné doručení třetí pracovní den od odeslání listiny;
- e) prostřednictvím intranetu.

14.3. Jakékoliv oznámení nebo jiné sdělení, s výjimkou výpovědi této smlouvy či jiným jejím ukončením, může podnájemce vůči nájemci uskutečnit jakýmkoli ze způsobů uvedených v předchozím odst. 14.2. písm. a) až d) a v případech, kdy to takto stanoví tato smlouva též prostřednictvím intranetu. V případě emailové korespondence bude tato podnájemcem zasílána na emailovou adresu nájemce uvedenou v záhlaví této smlouvy. Aktuální kontaktní osoba na straně nájemce bude podnájemci vždy sdělena jedním ze způsobů uvedených v odst. 14.2. včetně možnosti sdělení prostřednictvím intranetu nebo též může být sdělena prostřednictvím aktuálního provozního řádu Polikliniky Prosek. Uvedená kontaktní emailová adresa i osoba může být nájemcem změněna, což bude případně sděleno podnájemci, a to i prostřednictvím intranetu, který bude postupovat podle informací a postupu v takovém sdělení. V případech, kdy smlouva nebo provozní řád objektu Polikliniky Prosek výslovně stanovují, jakým způsobem a kam má podnájemce učinit příslušné oznámení, sdělení (jedná se zejména o oznámení a sdělení na intranet) je povinen podnájemce takto činit tímto způsobem (tedy zejména prostřednictvím intranetu) a toto ujednání má přednost.

14.4. Výpověď této smlouvy či jiné její ukončení musí být učiněno písemně a doručeno druhé straně jedním ze způsobů uvedených v odstavci 14.2 pod písm. a), nebo b) nebo d).

14.5. Je povinností smluvních stran neprodleně oznámit změnu doručovací anebo emailové adresy pro doručování druhé smluvní straně, jinak platí doručování dle doručovací adresy a emailové adresy uvedené v záhlaví této smlouvy. Ode dne doručení oznámení o změně doručovací adresy nebo emailové adresy, či ze strany nájemce sdělení celkových nových více adres pro různá oznámení sdělení, je druhá strana povinna doručovat na tyto nově sdělené adresy.

XV.

Registr smluv, platnost a účinnost smlouvy, ukončení předchozí smlouvy

15.1. Strany jsou si vědomy, že na tuto smlouvu se vztahuje zákon č. 340/2015 Sb., o registru smluv, ve znění účinném k datu uzavření smlouvy. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma stranami, resp. poslední z nich a účinnosti dnem jejího uveřejnění v registru smluv. Smluvní strany prohlašují, že výše podnájemného, paušální sazba za služby a případného nájemného za HIM a DHIM jsou předmětem obchodního tajemství, a to z důvodu nastavení celkové cenové politiky nájemce při stanovování cen podnájmu a s tím souvisejících služeb v rámci celého objektu

Polikliniky Prosek. Z tohoto důvodu nebudou uvedené údaje v registru smluv zveřejněny.

- 15.2. Smluvní strany se dohodly, že pokud tato smlouva nabude účinnosti do 1.5.2026 řídí se ujednáními této smlouvy strany až od 1.5.2026 a podnájem je sjednán od 1.5.2026. Strany se dohodly, pokud tato smlouva bude uzavřena anebo nabude účinnosti až po 1.5.2026, je podnájem sjednán od 1.5.2026 a podnájemce je povinen platit podnájemné a další úhrady, zejména paušální platbu za služby či případné nájemné za HIM či DHIM tak, jak jsou sjednány a stanoveny v této smlouvě již od 1.5.2026, kdy strany se touto smlouvou budou též řídit již od 1.5.2026, to vše za předpokladu, že tato smlouva nabude následně účinnosti. V případě, že by bylo ujednání předchozí věty tohoto odstavce shledáno neplatné, pro takový případ se účastníci touto smlouvou budou řídit nejpozději vždy od nabytí její účinnosti, pokud by nabyla účinnosti až po 1.5.2026, včetně toho, že od té doby je sjednán účinně podnájem.
- 15.3. Smluvní strany se dohodly, že stávající podnájemní smlouva (včetně všech dodatků), na základě které podnájemce užívá (má v podnájmu) tytéž prostory uvedené v této nové smlouvě v odstavci 2.2. (tedy předmět podnájmu) skončí ke dni bezprostředně předcházejícímu dni, kdy začne podnájem podle této nové smlouvy, a to včetně ukončení případného podnájmu/nájmu HIM a DIM v takové stávající podnájemní smlouvě. Od dne, kdy začne podnájem podle této smlouvy, nahrazuje tato smlouva veškerá předchozí ujednání mezi stranami týkající se podnájmu předmětu podnájmu (uvedený v odst. 2.2.) a případně ujednání ohledně podnájmu/nájmu HIM a DIM jak je definován ve stávající podnájemní smlouvě, na základě které podnájemce užívá tytéž prostory uvedené v této nové smlouvě v odstavci 2.2. (tedy předmět podnájmu); od tohoto dne má tato smlouva přednost a ujednání druhé věty tohoto odstavce nemá vliv na ujednání první věty tohoto odstavce. Tím není dotčeno právo nájemce a podnájemce uplatňovat pohledávky nebo jiná práva vyplývající ze stávající podnájemní smlouvy včetně jejích dodatků.

XVI. Závěrečná ujednání

- 16.1. Podnájemce není oprávněn dát předmět podnájmu ani HIM ani DHIM nebo jejich část do dalšího užívání třetí osobě bez písemného souhlasu nájemce.
- 16.2. Pokud tato smlouva výslovně nestanoví jinak může dojít ke změně této smlouvy pouze písemným dodatkem k této smlouvě, pro vyloučení pochybností se stanovuje, že tímto ujednáním není nikterak dotčeno právo nájemce na zvýšení podnájmu dle ujednání v čl. IV. této smlouvy a úpravu rozsahu služeb a výše paušální platby za služby dle ujednání v čl. V. této smlouvy či dalších obdobných ujednání v této smlouvě z nichž je zřejmé že může dojít ke změně smlouvy i tam uvedeným způsobem bez uzavření písemného dodatku (např. změna adres, či provozní řád, či změna čísla účtu).
- 16.3. V případě, že bude nájemcem vydán provozní řád objektu Polikliniky Prosek je podnájemce povinen řídit se pravidly a povinnostmi uvedeným v takto vydaném provozním řádu, resp. vždy aktuálně platném provozním řádu, který je nájemce oprávněn kdykoli aktualizovat a měnit a s jehož aktuálním zněním bude podnájemce vždy seznámen, což může být provedeno jeho zasláním podnájemci nebo zveřejněním aktuálního znění na intranetu případně i jiným způsobem, přičemž však podnájemci musí být zachována podstatná práva dle této smlouvy. V případě rozporu pravidel a povinností stanovených v provozním řádu objektu Polikliniky Prosek s touto smlouvou, zejména např. s čl. XII. má přednost aktuální provozní řád.

- 16.4. Smluvní strany sjednávají, že pokud v důsledku změny či odlišného výkladu právních předpisů anebo judikatury soudů bude u některého ustanovení této smlouvy shledán důvod neplatnosti, neúčinnosti a/nebo zdánlivosti právního úkonu, zavazují se smluvní strany neplatné, neúčinné a/nebo zdánlivé ustanovení doplnit či nahradit novým ujednáním, které bude odpovídat aktuálnímu výkladu právních předpisů a smyslu a účelu této smlouvy. Pokud v některých případech nebude možné řešení zde uvedené a smlouva by byla neplatná, smluvní strany se zavazují bezodkladně po tomto zjištění uzavřít novou smlouvu, ve které případný důvod neplatnosti bude odstraněn, a dosavadní přijatá plnění budou započítána na plnění smluvních stran podle této nové smlouvy. Podmínky této nové smlouvy vyjdou přitom z původní smlouvy.
- 16.5. Strany se dohodly, že jestliže v této smlouvě není výslovně stanoveno něco jiného, řídí se jejich vzájemné vztahy přiměřeně ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb. občanského zákoníku v platném znění. Smluvní strany se dohodly, že v rámci uplatňování práv a povinností vyplývajících z této smlouvy nebo ze zákona vylučují:
- aplikaci ust. § 1793 až 1795 občanského zákoníku a smluvní strany si vzájemně stvrzují, že mezi plněními podle této smlouvy není hrubý nepoměr. Podnájemce rovněž prohlašuje, že není slabší stranou ve smyslu občanského zákoníku a že měl příležitost podmínky této smlouvy ovlivnit,
 - aplikaci ust. § 1798 až 1801 občanského zákoníku ohledně smluv uzavíraných adhezním způsobem, když obě smluvní strany prohlašují, že tato smlouva nebyla adhezním způsobem uzavřena,
 - aplikaci ust. § 2050 občanského zákoníku, tedy strany sjednávají, že nájemce má právo vedle smluvní pokuty právo i na náhradu škody
 - aplikaci ustanovení § 2315 občanského zákoníku.
- 16.6. Tato smlouva je vyhotovena ve dvojím vyhotovení, přičemž jedno vyhotovení obdrží nájemce a jedno vyhotovení obdrží podnájemce.
- 16.7. Obě smluvní strany prohlašují, že si smlouvu přečetly, že porozuměly jejímu obsahu, že byla ujednána z jejich pravé a svobodné vůle a že nebyla ujednána v tísní a za nápadně nevýhodných podmínek. Na důkaz toho připojují své podpisy.

Příloha č. 1 - Dispoziční plánek
Příloha č. 2 - Cena poskytovaných služeb

20-04-2013

V Praze dne
nájemce

Poliklinika Prosek a.s.
Ing. Tomáš Hromádka, MBA
ředitel

20-04-2013

V Praze dne
podnájem

Ivana Smrčková, DIS
jednatelka

Příloha č. 2
Cena poskytovaných služeb

Nájemce poskytuje podnájemci níže uvedené služby a účtuje níže uvedené provozní náklady související s předmětem podnájmu a s prostory souvisejícími, zejména se společnými prostory objektu Polikliniky Prosek, včetně poskytovaných služeb (dále společně vše jen jako „služby“):

Teplo TUV
El. energie
Vodné a stočné
Odpad komunální
Podíl nákladů na spol. a provoz. plochy

Paušální platba za služby činí [REDAKCE] měsíčně bez DPH.