



**SMLOUVA O SMLOUVĚ BUDOUCÍ NÁJEMNÍ**  
č. 2018/OBN/0790

**Městská část Praha 10**

se sídlem Vršovická 68, Praha 10, PSČ 10138

IČ: 00063941, DIČ: CZ00063941

zastoupená Ing. Vladimírem Novákem, starostou

k smluvnímu jednání oprávněn Mgr. Tomáš Staněk, pověřený vedením Odboru bytů a nebytových prostor

bankovní spojení č. ú. 9021-2000733369/0800, vedený u České spořitelny, a.s.

konstantní symbol: 2418, variabilní symbol: 62416804

jako pronajímatel na straně jedné (dále jen „budoucí pronajímatel“)

a

**Medifin – zdravotní služby, a.s.**

se sídlem Praha 10, Plaňanská 573/1, PSČ 10800

IČ: 01918028

DIČ: CZ01918028

zastoupená MUDr. Michalem Bednářem, předsedou představenstva

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 158885

bankovní spojení: , vedený u Komerční banky a.s.

jako nájemce na straně druhé (dále jen „budoucí nájemce“)

(společně dále jen „smluvní strany“)

**Preambule**

- 1.1 Budoucí pronajímatel a právní předchůdce budoucího nájemce, společnost Medifin a.s., IČ: 62416804, uzavřeli dne 15. 12. 2004 smlouvu o nájmu nemovitých i movitých věcí určených ke společnému užívání a provozování tzv. Polikliniky Malešice ve znění pozdějších dodatků, a to dodatku č. 1 ze dne 31. 1. 2005, dodatku č. 2 ze dne 1. 6. 2005 a dodatku č. 3 ze dne 15. 12. 2005. Dne 22. 12. 2005 přijaly smluvní strany úplné znění této nájemní smlouvy ve znění vyjmenovaných dodatků s tím, že následně bylo úplné znění nájemní smlouvy nově modifikováno dodatky uzavřenými smluvními stranami, a to dodatkem č. 1 ze dne 18. 9. 2006, dodatkem č. 2 ze dne 20. 2. 2008, dodatkem č. 3 ze dne 8. 4. 2010, dodatkem č. 4 ze dne 28. 3. 2011, dodatkem č. 5 ze dne 16. 11. 2011 a dodatkem č. 6 ze dne 24. 5. 2013 (dále jen „Nájemní smlouva“).
- 1.2 Budoucí nájemce, společnost Medifin - zdravotní služby, a.s., vznikla odštěpením od společnosti Medifin a.s., IČO 62416804, a to dle projektu vyhotoveného dne 20. září 2017, podle něhož rozdělovaná společnost Medifin a.s. nezanikla, ale došlo k přechodu vyčleněné části jmění rozdělované společnosti na odštěpením vzniklou nástupnickou společnost Medifin - zdravotní služby, a.s., tedy současného budoucího nájemce.
- 1.3 Smluvní strany prohlašují, že aktuální provozně technický stav Polikliniky Malešice vyžaduje provedení oprav a úprav nemovitých věcí tvořících součást předmětu nájmu dle uzavřené Smlouvy s tím, že na financování provedení oprav a úprav se budou podílet obě smluvní strany (dále jen „Rekonstrukce“). Za tímto účelem smluvní strany uzavřeli dne 27. 3. 2018 Memorandum o spolupráci při rekonstrukci Polikliniky Malešice, které bylo schváleno usnesením ZMČ č. 15/8/2017 ze dne 20. 3. 2017 (dále jen „Memorandum“) a dne 28. 5. 2018 Dodatek č. 7 k Nájemní smlouvě a

Smlouvu o společném postupu a spolupráci při rekonstrukci areálu polikliniky Malešice (dále jen „Smlouva o spolupráci“).

- 1.4 Smluvní strany mají shodný zájem na tom, aby dostupnost zdravotnické péče poskytované v areálu Polikliniky Malešice byla po dobu Rekonstrukce omezena pouze po míru nezbytnou pro Rekonstrukci, což vyžaduje potřebu získání náhradních prostor pro lékaře a jiné zdravotnické provozy v blízkém okolí areálu Polikliniky Malešice.

Vzhledem k výše uvedenému uzavírají smluvní strany níže psaného dne, měsíce a roku tuto smlouvu o smlouvě budoucí nájemní, kterou sjednávají podmínky, za kterých budoucí pronajímatel poskytne budoucímu nájemci do nájmu nebytové prostory, a to na dobu provádění Rekonstrukce a v rozsahu, ve kterém nebude možné, aby nájemce resp. jeho podnájemci užívali nebytové prostory situované v areálu Polikliniky Malešice.

#### I. Předmět smlouvy

1. Pronajímateli ve smyslu ustanovení zákona č. 172/1991 Sb., o přechodu některých věcí z majetku České republiky do vlastnictví obcí, dle zákona č. 131/2000 Sb., o hl. m Praze a dle vyhl. č. 55/2000, Sb. hl. m. Prahy, Statutu hl. m. Prahy, byl svěřen do správy bytový dům č.p. 524, který je součástí pozemku p.č. 806/348, k.ú. Malešice, v Praze 10, v ulici Počernická, č.o. 64 (dále též jen „Bytový dům Malešice“).
2. V souladu s obchodními jednáními vedenými mezi smluvními stranami ohledně realizace Rekonstrukce se budoucí pronajímatel a budoucí nájemce dohodli, že budoucí pronajímatel přenechá budoucímu nájemci do nájmu nebytové prostory situované v Bytovém domě Malešice, a to na dobu provádění Rekonstrukce a v rozsahu, ve kterém nebude možné, aby nájemce resp. jeho podnájemci užívali nebytové prostory situované v areálu Polikliniky Malešice. Bližší specifikace budoucího předmětu je obsažena v příloze č. 1, jež je nedílnou součástí této smlouvy.
3. Z důvodu právní jistoty strany uzavírají tuto smlouvu o smlouvě budoucí nájemní, kterou vymezují podmínky, za kterých budoucí pronajímatel budoucímu nájemci dá do nájmu nebytové prostory situované v Bytovém domě Malešice.
4. Nebytové prostory situované v Bytovém domě Malešice budou přenechány do nájmu budoucímu nájemci za použití dokumentu „Smlouva o podnikatelském nájmu nebytového prostoru“, jehož zorořový text tvoří jako příloha č. 2 nedílnou součást této smlouvy.
5. Ohledně podmínek budoucího nájemního vztahu sjednávají strany následující:
  - 5.1 pro uzavření smlouvy bude použit text, který jako příloha č. 2 tvoří nedílnou součást této smlouvy;
  - 5.2 smlouva bude uzavřena na základě požadavku vzneseného budoucím nájemcem, a to do 30 dnů ode dne obdržení požadavku budoucího nájemce a splnění dalších podmínek stanovených touto smlouvou;
  - 5.3 nájemné bude stanoveno ve výši 200 Kč /m<sup>2</sup>/rok bez DPH;
  - 5.4 budoucí nájemce bude oprávněn nebytové prostory v Bytovém domě Malešice dát do podnájmu podnájemcům užívajícím nebytové prostory v areálu Polikliniky Malešice ke dni uzavření Smlouvy o podnikatelském nájmu nebytového prostoru nebo po dobu její platnosti, a to za sazbu podnájemného, jaké tito platí za užívání ordinace v Poliklinice Malešice, a pokud by prostory dávané podnájemcům do užívání v Bytovém domě měly větší plochu než v Poliklinice Malešice, tak za stejné podnájemné jako v Poliklinice;

- 5.5 ke dni skončení budoucího nájemního vztahu bude budoucí nájemce povinen vrátit všechny pronajaté prostory zpět budoucímu pronajímateli v původním stavu a s původním vybavením, což zahrnuje i zpětnou rekolaudaci pronajatých prostor k účelu využití tak, jak existuje ke dni uzavření této smlouvy o smlouvě budoucí.
6. Smluvní strany jsou si vědomy, že prostory, jež budou předmětem budoucího nájmu, jsou ke dni uzavření této Smlouvy určeny k užívání jako byty nebo ubytovací jednotky. Budoucí nájemce je oprávněn a povinen si na vlastní náklady zajistit změnu využití těchto prostor na nebytové prostory tak, aby tyto mohly být využity jako náhradní prostory ve smyslu této Smlouvy. Smluvní strany se dále dohodly na tom, že budoucí nájemce si před podáním samotné žádosti o změnu užívání prostor, jež budou předmětem budoucího nájmu, na stavební úřad vyžádá konečný souhlas budoucího pronajímatele se změnou užívání těchto prostor. Budoucí pronajímatel se zavazuje souhlas vydat bez zbytečného odkladu s přihlédnutím k jeho interním schvalovací procesům.
7. Smluvní strany se dále dohodly na tom, že budoucí nájemce je oprávněn vstupovat za přítomnosti zástupce budoucího pronajímatele (případně správce objektu) do nezbytných prostor Bytového domu Malešice i před předáním prostor dle tohoto článku k zajištění změny využití těchto prostor na nebytové prostory tak, aby tyto mohly být využity jako náhradní prostory ve smyslu této Smlouvy.
8. Pro účely odstranění jakýchkoli výkladových nejasností strany výslovně sjednávají, že:
- 8.1 veškeré náklady, jež budoucímu nájemci vznikly nebo vzniknou v souvislosti s Rekonstrukcí, tj. zejména náklady na úpravu a obstarání náhradních prostor pro podnájemce Polikliniky Malešice v rámci Polikliniky Malešice i mimo Polikliniku Malešice, náklady na stěhování do prostor v Bytovém domě Malešice, budou hrazeny budoucím nájemcem, který není oprávněn z tohoto titulu požadovat na budoucím pronajímateli byť i částečnou úhradu;
- 8.2 uzavřením této smlouvy ani uzavřením jakékoli budoucí smlouvy o podnikatelském nájmu nebytového prostoru ve smyslu předchozího odstavce není dotčena povinnost budoucího nájemce hradit nájemné dle podmínek Nájemní smlouvy ve znění Dodatku č. 7.

## II.

### Závěrečná ustanovení

1. Návrh na uzavření této smlouvy nelze přijmout s dodatkem nebo s odchylkou.
2. Tuto smlouvu nelze uzavřít, aniž by byly ujednány všechny náležitosti, jež se dle záměru stran v ní měly ujednat.
3. Obsah závazku založeného touto smlouvou nebude utvářen zvyklostmi. Význam pro něj nemá ani zavedená praxe stran.
4. Práva a povinnosti neupravené touto smlouvou se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku a souvisejících právních předpisů České republiky.
5. Smluvní strany na sebe berou nebezpečí změny okolností ve smyslu ustanovení § 1765 občanského zákoníku.
6. Jakékoli změny a doplňky této smlouvy je možno provést pouze formou písemných dodatků podepsaných oběma smluvními stranami.
7. Tato smlouva je vyhotovena ve čtyřech stejnopisech s platností originálu, dvě pro každou stranu.
8. Tato smlouva nabývá platnosti jejím podpisem poslední smluvní stranou. Účinností smlouva nabývá dnem jejího uveřejnění v Registru smluv v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., zákon o registru smluv. Uveřejnění zajistí budoucí pronajímatel.
9. Tato smlouva bude pronajímatelem zveřejněna v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., o registru smluv.



10. Součástí této smlouvy jsou přílohy:

- 10.1 Příloha č. 1 - Seznam prostor tvořících budoucí předmět nájmu
- 10.2 Příloha č. 2 – Smlouva o podnikatelském nájmu nebytového prostoru (vzor)

11. Smluvní strany prohlašují, že si smlouvu po jejím sepsání řádně přečetly, že odpovídá jejich svobodné vůli a nebyla ujednána v tísní, nebo za nápadně nevýhodných podmínek. Na důkaz souhlasu s obsahem této smlouvy připojují smluvní strany své podpisy.

V Praze dne 28. 5.2018

V Praze dne 28. 5.2018

Budoucí pronajímatel



Mgr. Tomáš Staněk  
pověřený vedením Odboru bytů  
a nebytových prostor



Budoucí nájemce



MUDr. Michal Bednář  
předseda představenstva

Příloha č. 1 - Seznam prostor tvořících budoucí předmět nájmu (označení platné ke dni uzavření Smlouvy)

poř. číslo	velikost jednotky	celk. plocha m <sup>2</sup>	podlaží	Způsob využití (ke dni uzavření smlouvy)	Označení prostoru
1	1+kk	30,94	3	byt	202
2	1+kk	31,55	3	byt	204
3	1+kk	31,63	3	byt	206
4	1+kk	31,11	3	byt	208
5	1+kk	30,77	3	byt	210
6	1+kk	31,02	3	byt	212
7	1+kk	31,22	3	byt	214
8	1+kk	31,28	3	byt	216
9	1+kk	31,14	3	byt	218
10	1+kk	31,22	3	byt	220
11	1+kk	31,35	3	byt	222
12	1+kk	31,42	3	byt	224
13	1+kk	31,51	3	byt	226
14	1+kk	30,74	4	byt	302
15	1+kk	31,4	4	byt	304
16	1+kk	31,38	4	byt	306
17	1+kk	31,32	4	byt	308
18	1+kk	30	3	ubytovací jednotka	201
19	1+kk	30	3	ubytovací jednotka	203
20	1+kk	30	3	ubytovací jednotka	205
21	1+kk	30	3	ubytovací jednotka	207
22	2+kk	36,5	3	ubytovací jednotka	209
23	1+kk	30	3	ubytovací jednotka	213
24	1+kk	30	3	ubytovací jednotka	215
25	2+kk	29	3	ubytovací jednotka	217
26	2+kk	29	3	ubytovací jednotka	219
27	2+kk	29	3	ubytovací jednotka	221
28	2+kk	29	3	ubytovací jednotka	223
29	2+kk	29	3	ubytovací jednotka	225
30	1+kk	30	4	ubytovací jednotka	301
31	1+kk	30	4	ubytovací jednotka	303
32	1+kk	30	4	ubytovací jednotka	305
33	1+kk	30	4	ubytovací jednotka	307

Chodby:

<b>3. NP</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
chodba	43,20
chodba	87,21
<b>celkem</b>	<b>130,41</b>
<b>4. NP</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
chodba	43,20
<b>celkem</b>	<b>43,20</b>





**SMLOUVA O PODNIKATELSKÉM NÁJMU NEBYTOVÉHO PROSTORU**  
Č. ....

Na jedné straně

**Městská část Praha 10**

se sídlem: Vršovická 68, Praha 10  
IČ: 00063941  
DIČ: CZ00063941  
zastoupená Ing. Vladimírem Novákem, starostou  
ke smluvnímu jednání oprávněn .....  
bankovní spojení: č.ú.: 090018 - 2000733369/0800

(dále jen „*pronajímateľ*“)

a na straně druhé

**Medifin – zdravotní služby, a.s.**

se sídlem Praha 10, Plaňanská 573/1, PSČ 10800  
IČ: 01918028  
DIČ: CZ01918028  
zastoupená MUDr. Michalem Bednářem, předsedou představenstva  
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 158885  
bankovní spojení: I. .... vedený u Komerční banky a.s.

(dále jen „*nájemce*“)

(pronajímateľ a nájemce dále společně také jen jako „*účastníci*“)

spolu níže uvedeného dne, měsíce a roku na základě svobodného a vážného projevu vůle a podle § 2201 a násl. a § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, po vyjednávání o všech jejich okolnostech a podmínkách uzavřeli tuto smlouvu o

**PODNIKATELSKÉM NÁJMU NEBYTOVÉHO PROSTORU.**

**PREAMBULE**

Pronajímateľ a právní předchůdce nájemce, společnost Medifin a.s., IČ: 62416804, uzavřeli dne 15. 12. 2004 smlouvu o nájmu nemovitých i movitých věcí určených ke společnému užívání a provozování tzv. Polikliniky Malešice ve znění pozdějších dodatků, a to dodatku č. 1 ze dne 31. 1. 2005, dodatku č. 2 ze dne 1. 6. 2005 a dodatku č. 3 ze dne 15. 12. 2005. Dne 22. 12. 2005 přijaly smluvní strany úplné znění této nájemní smlouvy ve znění vyjmenovaných dodatků s tím, že následně bylo úplné znění nájemní smlouvy nově modifikováno dodatky uzavřenými smluvní stranami, a to dodatkem č. 1 ze dne 18. 9. 2006, dodatkem č. 2 ze dne 20. 2. 2008, dodatkem č. 3 ze dne 8. 4. 2010, dodatkem č. 4 ze dne 28. 3. 2011, dodatkem č. 5 ze dne 16. 11. 2011 a dodatkem č. 6 ze dne 24. 5. 2013 (dále jen „*Nájemní smlouva PM*“).

Nájemce, společnost Medifin - zdravotní služby, a.s., vznikla odštěpením od společnosti Medifin a.s., IČO 62416804, a to dle projektu vyhotoveného dne 20. září 2017, podle něhož rozdělovaná společnost Medifin a.s. nezanikla, ale došlo k přechodu vyčleněné části jmění rozdělované společnosti na odštěpením vzniklou nástupnickou společnost Medifin - zdravotní služby, a.s., tedy současného nájemce.

Za účelem odstranění nevyhovujícího aktuálního provozně technického stavu Polikliniky Malešice se smluvní strany dohodly na provedení oprav a úprav Polikliniky s tím, že na financování



provedení oprav a úprav se budou podílet obě smluvní strany (dále jen „**Rekonstrukce**“). Za tímto účelem smluvní strany uzavřeli dne 27. 3. 2018 Memorandum o spolupráci při rekonstrukci Polikliniky Malešice, které bylo schváleno usnesením ZMČ č. 15/8/2017 ze dne 20. 3. 2017 (dále jen „**Memorandum**“) a dne 28. 5. 2018 Dodatek č. 7 k Nájemní smlouvě PM (dále jen „**Dodatek č. 7 k NSPM**“), Smlouvu o společném postupu a spolupráci při rekonstrukci areálu polikliniky Malešice (dále jen „**Smlouva o spolupráci**“) a smlouvu budoucí nájemní na pronájem náhradních prostor v objektu Bytového domu Malešice (dále jen „**SOBS**“).

## ČLÁNEK I. ÚVODNÍ PROHLÁŠENÍ PŘEDMĚT SMLOUVY

1. Předmětem této smlouvy je z jedné strany závazek pronajímatele přenechat nájemci k užívání ve smyslu čl. II. předmět nájmu a z druhé strany závazek nájemce platit pronajímateli za právo užívání předmětu nájmu nájemné dle čl. III.
2. Pronajímatel má na základě zákona č. 172/1991 Sb., o přechodu některých věcí z majetku České republiky do vlastnictví obcí, dle zákona č. 131/2000 Sb., o hl. m Praze a dle vyhl. č. 55/2000, Sb. hl. m. Prahy, Statutu hl. m. Prahy, svěřen do správy bytový dům č.p. **524**, postavený na pozemku p.č. **806/348**, k.ú. **Malešice**, v Praze 10, v ulici **Počernická**, č.o. **64** (dále jen „**Bytový dům Malešice**“). V Bytovém domě Malešice se nachází ve 3.NP a 4.NP nebytové prostory blíže specifikované v příloze č. 1 této smlouvy. Pronajímatel je na základě uvedených právních předpisů oprávněn ke jmenovaným věcem vykonávat vlastnická práva, včetně práva jej pronajmout.
3. Pronajímatel tímto nájemci pronajímá nebytové prostory podle předchozího odstavce (dále jen „**předmět nájmu**“). Součástí předmětu nájmu je rovněž movité vybavení nebytových prostor, které je blíže specifikováno v předávacím protokolu.
4. Předmět nájmu je nájemci poskytován za účelem jejich využití jako náhradní prostory za lékařské ordinace z Polikliniky Malešice, a to po dobu Rekonstrukce.
5. Nájemce prohlašuje, že mu je stav předmětu nájmu dobře znám a plně vyhovuje sjednanému účelu.

## ČLÁNEK II. NÁJEM DOBA TRVÁNÍ NÁJMU PŘEDÁNÍ PŘEDMĚTU NÁJMU

1. Předmět nájmu je nájemci pronajímán k účelu nájmu **lékařské ordinace, čekárny**.
2. Předmět nájmu bude nájemce spravovat, nakládat s ním a pečovat o něj jako řádný hospodář. Nájemce nese nebezpečí škody, byť vznikne i náhodou.
3. Tato smlouva se uzavírá **na dobu určitou**. Doba nájmu skončí nejpozději uplynutím tří měsíců ode dne, kdy nabude právní moci kolaudační rozhodnutí na Rekonstrukci Polikliniky Malešice a Poliklinika Malešice bude řádně předána nájemci, to vše za podmínek stanovených Smlouvou o spolupráci.
4. Jiným způsobem než dohodou účastníků se nájem neprodlužuje. Ustanovení § 2230 občanského zákoníku se nepoužije.

5. Nájemci bude předmět nájmu zpřístupněn k užívání pro účely dle této Smlouvy ke dni účinnosti této smlouvy.
6. Při skončení nájmu předá nájemce předmět nájmu pronajímateli nejpozději k poslednímu dni trvání nájmu. Bude-li nájem ukončen bez výpovědní doby, bude předmět nájmu předán do 5 dnů od jeho skončení.
7. Předmět nájmu bude pronajímateli předán v původním stavu s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném a rozumném užívání, s původním vybavením a provedenou změnou užívání nebytových prostor zpět k účelu využití tak, jak existoval ke dni uzavření SOBS.
8. Řádné předání předmětu nájmu předpokládá i odstranění znamení, štítů atp. (čl. IV. odst. 11), kterými předmět nájmu opatřil nájemce a uvedení předmětu nájmu i v tomto směru do původního stavu.
9. Pokud nájemce do 7 kalendářních dnů ode dne skončení nájmu, resp. v případě skončení nájmu bez výpovědní doby do 7 kalendářních dnů od konce doby dle čl. II. této smlouvy předmět nájmu nevyklidí a nepředá ve smyslu této smlouvy protokolárně pronajímateli, bude pronajímatel oprávněn vstoupit do předmětu nájmu a na náklady a nebezpečí nájemce předmět nájmu vyklidit - nájemce se zavazuje uhradit pronajímateli v plné výši vzniklé náklady, včetně kompenzace pronajímatelem způsobených škod na cizích věcech nalézajících se nebo zabezpečujících předmět nájmu, do 15 dnů ode dne doručení písemné výzvy k zaplacení. Vyklizené věci pronajímatel vhodným způsobem na náklady nájemce uschová do doby, nežli si je nájemce převezme. Po využití uvedeného postupu zašle pronajímatel nájemci na adresu pro doručování ve smyslu této smlouvy písemné vyrozumění o jeho provedení, výši uplatňovaných nákladů a o způsobu uložení a dalšího nakládání s vyklizenými věcmi, včetně výzvy k jejich vyzvednutí. Nepřevezme-li si nájemce věci do 15 dnů od konce doby uvedené ve výzvě, je pronajímatel oprávněn věci zpeněžit a z výtěžku uspokojit své pohledávky za nájemcem, včetně nákladů na vyklizení předmětu nájmu a uschování věcí. Zbytek utržených peněžních prostředků složí pronajímatel k rukám nájemce na bankovní účet nájemce uvedený v záhlaví této smlouvy. Pronajímatel může vůči vyklizeným věcem taktéž uplatnit zástavní nebo zadržovací právo ke krytí případných pohledávek za nájemcem v souladu s § 1309 a násl., § 1395 a násl.
10. Pronajímatel bude nájemci v souvislosti s nájmem předmětu nájmu poskytovat tyto služby: vodné stočné, ostraha, teplo, teplá voda, vzduchotechnika a srážkovou vodu. Cena služeb je ujednána v čl. III. smlouvy. Dodávky ostatních služeb a plnění souvisejících s nájmem si nájemce sjedná s jejich poskytovateli napřímo sám.

### ČLÁNEK III. NÁJEMNÉ NÁKLADY NÁJMU

1. Pronajímateli náleží za přenechání předmětu nájmu nájemci do užívání následně ujednané nájemné.
2. Nájemné se s přihlédnutím a v souladu s usnesením RMČ Praha 10 č. .... ze dne ..... sjednává ve výši **200,- Kč/m<sup>2</sup>/rok bez DPH**, tedy za 1186,11 m<sup>2</sup> celkem **237 222 Kč** (slovy: **dvě stě třicet sedm tisíc dvě stě dvacet dvě koruny české**) bez DPH ročně za pronájem předmětu nájmu. K nájemnému bude připočteno DPI ve výši dle aktuálně platných a účinných právních předpisů.
3. Nájemce je za služby zajišťované mu pronajímatelem ve smyslu čl. II. odst. 10 této smlouvy povinen platit na shora uvedený účet pronajímatele zálohy ve výši určené pronajímatelem ve výpočtovém listu, který tvoří nedílnou součást této smlouvy jako **příloha č. 2**.
4. Výši záloh a cenu služeb je pronajímatel oprávněn změnit v návaznosti na změny jejich skutečné ceny či v případě nedostačujících záloh v předcházejícím kalendářním roce, aby výše stanovených záloh pokrývala cenu poskytovaných služeb v předcházejícím kalendářním roce zvýšenou o

prokazatelný nárůst cen těchto služeb od subdodavatelů pronajímatele v příslušném roce; odst. 3 zde platí přiměřeně.

5. Do šesti měsíců po skončení kalendářního roku pronajímatel nájemci zúčtuje skutečné náklady za spotřebované služby oproti zaplaceným zálohám. Nájemce uhradí nedoplatek na základě pronajímatelem (či správní společností) vystavené faktury/vyúčtování nejpozději do 15 dní ode dne jejího předložení pronajímatelem. Případný přeplatek bude nájemci vrácen po provedení zúčtování, a to v přiměřené lhůtě.
6. Nájemné a zálohy za služby jsou splatné do 5. dne příslušného kalendářního měsíce, za něž se platí. Dnem úhrady nájemného a zálohy na služby se rozumí den, kdy je příslušná splátka nájemného a úhrady za služby připsána na účet pronajímatele.
7. Nepředá-li ve smyslu čl. II. této smlouvy nájemce při skončení nájmu předmět nájmu pronajímateli, náleží pronajímateli ode dne prodlení náhrada po dobu blokace předmětu nájmu ve výši pětinásobku měsíční zálohy nájemného, jak jej nájemce platil ke dni skončení nájmu; odst. 3 a 4 tohoto článku zde platí obdobně.
8. S přihlédnutím k ustanovení čl. IV. odst. 9 této smlouvy nemá nájemce právo na slevu z nájemného nebo jeho prominutí, může-li předmět nájmu užívat jen s obtížemi či je-li ztížena možnost užívání zásadním způsobem nebo je užívání zcela znemožněno v důsledku vady předmětu nájmu, k níž se vztahuje povinnost nájemce dle jmenovaného ustanovení. Stejně tak nemá nájemce právo na náhradu vynaložených nákladů. V jiných platných právních předpisy stanovených případech vzniká nájemci právo na slevu z nájemného až po uplynutí 15 dní od počátku trvání překážky znemožňující řádné užívání předmětu nájmu. Lhůta zavedená ustanovením § 2208 odst. 3 občanského zákoníku se zkracuje na polovinu.

#### ČLÁNEK IV. DALŠÍ PRÁVA A POVINNOSTI

1. Nájemce není oprávněn předmět nájmu jakkoli měnit (mimo případy plynoucí z této smlouvy nebo SOBS), včetně provádění stavebních úprav vyžadujících stavební povolení nebo ohlášení stavebnímu úřadu, ledaže mu k tomu pronajímatel předem písemně udělí souhlas.
2. Nájemce je oprávněn přenechat jednotlivé nebytové prostory, které tvoří předmět nájmu, jinému do podnájmu za těchto podmínek:
  - 2.1. nájemce bude oprávněn nebytové prostory do podnájmu pouze podnájemcům užívajícím nebytové prostory v areálu Polikliniky Malešice ke dni uzavření této smlouvy nebo po dobu její platnosti,
  - 2.2. podnájemné za nebytové prostory v Bytovém domě Malešice bude stanoveno ve výši podnájemného, jaké podnájemci platí za užívání ordinace v Poliklinice Malešice a pokud by tyto nebytové prostory v Bytovém domě Malešice měly větší plochu než v Poliklinice, tak za stejné podnájemné jako v Poliklinice Malešice,
  - 2.3. podnájem může být uzavřen výhradně za účelem definovaným v čl. II odst. 1 této smlouvy.
3. Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu výlučně pro účely dle této smlouvy, jak jsou uvedeny zejména v čl. II odst. 1.
4. Nájemce se zavazuje udržovat pořádek v bezprostředním okolí předmětu nájmu a dodržovat pravidla požární ochrany, hygienické předpisy a dodržovat zásady obecné bezpečnosti při užívání předmětu nájmu.

5. Nájemce je povinen udržovat na/v předmětu nájmu čistotu, zejména je povinen v souladu se zákonem č. 185/2001 Sb., v platném znění, odděleně shromažďovat, třídit a předávat k využití a zneškodnění odpad vzniklý z předmětu nájmu.
6. Pravidla provozu a způsobu užívání předmětu nájmu se řídí Provozním řádem BD Malešice, který tvoří nedílnou součást této smlouvy jako *příloha č. 4*. V případě rozporu mezi touto smlouvou a Provozním řádem BD Malešice mají přednost ustanovení této smlouvy. Je také k dispozici u vchodových dveří do objektu, v němž se nachází předmět nájmu, a u správce objektu. Nájemci budou předány technikem příslušné správní firmy klíče od předmětu nájmu při jeho převzetí do užívání.
7. Nájemce se musí zdržet všeho, čím by nad míru přiměřenou poměrům obtěžoval jiného nebo čím by vážně ohrožoval výkon jeho práv.
8. Nájemce se zavazuje v souvislosti s nájmem počínat si tak, aby nedocházelo ke škodám na zdraví, majetku a životním prostředí.
9. Nájemce je povinen odstranit závady a poškození předmětu nájmu, které způsobil on nebo jiné osoby prodlévající v/na předmětu nájmu s jeho souhlasem, popř. nahradit pronajímateli takto způsobenou škodu.
10. V případě havárie se nájemce zavazuje provést zásah, který zamezí vzniku dalších škod. Nájemce bude neprodleně informovat pronajímatele o vzniklých škodách a závadách a všech provedených opatřeních.
11. Po dobu nájmu provádí jak běžnou, tak i ostatní údržbu předmětu nájmu a jeho nezbytné opravy vlastním nákladem nájemce.
12. Nájemci nenáleží při skončení nájmu náhrada za převzetí zákaznické základny ve smyslu § 2315 občanského zákoníku.
13. Nájemce může opatřit předmět nájmu štítem, návěstím nebo podobným znamením za jen se souhlasem pronajímatele, přičemž pronajímatel se zavazuje tento souhlas udělit, pakliže nebude mít pro neudělení souhlasu závažné a relevantní důvody. V případě neudělení souhlasu do 45ti dnů od doručení žádosti nájemce se má za to, že souhlas dle tohoto článku byl udělen.
14. Nájemce je na základě oznámení pronajímatele povinen za účelem kontroly, opravy či ukázky budoucímu nájemce umožnit pronajímateli prohlídku celého předmětu nájmu, avšak pouze tak, aby to nenarušovalo provoz nájemce či jeho podnájemců v předmětu nájmu. Předchozí oznámení se nevyžaduje stejně jako přítomnost nájemce, je-li nezbytné zabránit škodě nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení. Realizací práva pronajímatele podle tohoto odstavce nevzniká nájemci právo na slevu z nájmu.
15. Účastníci na sebe berou nebezpečí změny okolností ve smyslu ustanovení § 1765 občanského zákoníku.
16. Nájemce bez zbytečného odkladu oznámí pronajímateli veškeré změny na své straně, které by mohly mít vliv na plnění závazků a uplatňování práv z této smlouvy.
17. Nájemce je povinen přijímat veškeré písemnosti na adrese uvedené v záhlaví této smlouvy. V případě změny adresy se zavazuje písemně sdělit tuto skutečnost pronajímateli nejméně 30 dnů předem a nebude-li to možné, pak ve lhůtě bez zbytečného odkladu. Do doby doručení tohoto oznámení je povinen zajistit přijímání písemností na adrese uvedené v záhlaví smlouvy.



18. Za den doručení nájemci bude pro účely této smlouvy též považován den, kdy nájemce odmítl doručovanou písemnost převzít, nebo den, kdy uplynul poslední den doby pro uložení doporučeně (s dodejkou) zasláné písemnosti u poskytovatele poštovních služeb.
19. Provozní doba nájemce se stanovuje v maximálním rozsahu od 6:00 hodin do 22:00 hodin.
20. V případě, že nájemce nebude chtít využít movité vybavení předmětu nájmu (nebo jeho část), je oprávněn movité vybavení uskladnit mimo předmět nájmu. V tomto případě je povinen pronajímateli předem písemně oznámit, které movité vybavení bude odvezeno z předmětu nájmu a kde bude uskladněno. Nájemce je rovněž povinen po předchozím oznámení umožnit pronajímateli kontrolu způsobu uskladnění a stavu uskladněných věcí.

#### ČLÁNEK V. JISTOTA

1. Nájemce se zavazuje ke dni podpisu této smlouvy složit na účet č. 6015-2000733369/0800 **finanční jistotu** ve výši odpovídající trojnásobku měsíčních nájmu a záloh za služby, to je .....- Kč (slovy: .....**korun českých**). K jistotě bude jednou ročně připisováno příslušenství ve výši úroku poskytovaného peněžním ústavem na účtu, na kterém bude jistota složena; žádné jiné příslušenství či jakékoli jiné náhrady nájemci nenáleží.
2. Pronajímatel je oprávněn si na jistotu započíst jemu na předmětu nájmu vzniklou újmu, k jejíž náhradě je povinen nájemce, dlužné nájemné, náklady za služby a smluvní nebo zákonné sankce, které vůči nájemci v souvislosti s nájmem pronajímatel oprávněně uplatnil, a doposud nebyly dobrovolně uhrazeny. Na výzvu pronajímatele nájemce jistotu doplní do sjednané výše.
3. Čerpáním složné jistoty není dotčeno právo pronajímatele vymáhat celý zbývající dluh na nájemném včetně příslušenství ani právo na náhradu škody.
4. Při skončení nájmu a řádném vrácení předmětu nájmu se jistota včetně příslušenství ve smyslu odst. 1, nebude-li zkonsumována v souladu s touto smlouvou, vrací. Jistota bude vrácena v přiměřené lhůtě, nejméně však 10 dní ode dne skončení nájmu.

#### ČLÁNEK VI. SANKČNÍ UJEDNÁNÍ

1. Nájemce je povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu:
  - a) ve výši dvojnásobku měsíčního nájemného, za užívání předmětu nájmu v rozporu s touto smlouvou. Pronajímateli vzniká právo na smluvní pokutu ve shodné výši opakovaně, nezjedná-li nájemce v době určené ve výzvě k zaplacení (nejméně 10 dní) nápravu;
  - b) ve výši 0,1 % z dlužné částky nájemného, nejméně však 100,- Kč (slovy: jedno sto korun českých), bude-li nájemce v prodlení s placením nájemného více jak deset dní, za každý den prodlení;
  - c) ve výši 5 000,-Kč (slovy: pět tisíc korun českých) za každý jeden případ porušení jakékoli jiné právní povinnosti nájemce, jenž má v souvislosti s nájmem vůči pronajímateli na základě této smlouvy nebo platných právních předpisů plnit.
2. Při prodlení s placením ze strany nájemce má pronajímatel právo na úrok z prodlení ve výši zákonné sazby.
3. Uplatnění (vznik) práva na smluvní pokutu či úrok z prodlení nemá vliv na právo požadovat náhradu škody v plné výši. Smluvní strany se vzdávají práva domáhat se snížení smluvní pokuty.

## ČLÁNEK VII. ZPŮSOBY ZÁNÍKU SMLOUVY

1. Nájem založený touto smlouvou může být skončen dohodou, výpovědí s výpovědní dobou nebo výpovědí bez výpovědní doby.
2. Tuto smlouvu lze vypovědět mimo případy uvedené v zákoně s výpovědní dobou, která činí 3 měsíce, poruší-li
  - a) nájemce povinnost plynoucí mu ze vztahu založeného touto smlouvou;
  - b) poruší-li pronajímatel svou povinnost plynoucí mu ze vztahu založeného touto smlouvou.
3. Pronajímatel smí skončit nájem výpovědí bez výpovědní doby mj.:
  - a) přenechá-li nájemce předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu v rozporu s touto smlouvou;
  - b) změní-li nájemce hospodářské určení předmětu nájmu bez souhlasu pronajímatele;
  - c) změní-li nájemce způsob užívání předmětu nájmu, jak byl ujednáno touto smlouvou, bez souhlasu pronajímatele;
  - d) užívá-li nebo požívá-li nájemce předmět nájmu tak, že se opotřebovává nad míru přiměřenou okolnostem nebo tak, že hrozí jeho zničení, a přes výzvu pronajímatele a ke zjednání nápravy v přiměřené lhůtě spolu s poučením o důsledcích nezjednání nápravy nájemce v souladu s výzvou nápravu nezjedná; hrozí-li nebezpečí z prodlení, předchozí výzva není třeba;
  - e) porušuje-li nájemce hrubě své povinnosti a působí-li tím újmu pronajímateli a/nebo je-li nájemce po dobu delší než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného nebo služeb spojených s užíváním předmětu nájmu.
4. Uzná-li to pronajímatel za vhodné, může skončit nájem z důvodů dle předchozího odstavce výpovědí s výpovědní dobou. V takovém případě činí výpovědní doba 3 měsíce.
5. Nájemce smí skončit nájem výpovědí bez výpovědní doby pouze a výlučně z těchto důvodů:
  - a) zanikne-li zcela nebo z části předmět nájmu;
  - b) porušuje-li pronajímatel své povinnosti zvláště hrubým způsobem a působí-li tím značnou újmu nájemci.

## ČLÁNEK VIII. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

1. Návrh na uzavření této smlouvy nelze přijmout s dodatkem nebo s odchylkou.
2. Tuto smlouvu nelze uzavřít, aniž by byly ujednány všechny náležitosti, jež se dle záměru stran v ní měly ujednat.
3. Tato smlouva nabývá platnost připojením podpisu obou smluvních stran a účinnosti 1. dne měsíce následujícího po podpisu této smlouvy.
4. Obsah závazku založeného touto smlouvou nebude utvářen zvyklostmi. Význam pro něj nemá ani zavedená praxe stran.
5. Vztahy mezi pronajímatelem a nájemcem neupravené touto smlouvou se řídí ustanoveními občanského zákoníku v platném znění a ostatními obecně závaznými právními předpisy.
6. Změny této smlouvy jsou možné pouze formou písemných dodatků k této smlouvě, schválených a podepsaných oběma smluvními stranami.
7. Účastníci se dohodli, že práva na majetková plnění podle této smlouvy se promlčí nejpozději do 15 let ode dne, kdy mohla být uplatněna poprvé. Právo namítnout neplatnost právního jednání, vyjma

případů jednostranného skončení nájmu, se promlčí do jednoho roku ode dne, kdy mohlo být uplatněno poprvé.

8. Dojde-li v době nájmu na území České republiky ke změně měnových jednotek, bude výše peněžních plnění dle této smlouvy přepočtena podle oficiálně vyhlášeného poměru nové měny k měnovým jednotkám stávajícím (dle kurzu ČNB).
9. Tato smlouva je vyhotovena v pěti stejnopisech s platností originálu, z nichž po jednom vyhotovení obdrží nájemce a příslušná správní firma a tři vyhotovení obdrží pronajímatel.
10. Ostatní práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy, pokud v ní nejsou výslovně uvedeny, se řídí obecně závaznými právními předpisy platnými na území České republiky. Smluvní strany se výslovně dohodly, že nad rámec obsahu výše uvedených smluvních ujednání výslovně vylučují v rozsahu maximálně přípustném dle kogentních ustanovení právních předpisů aplikaci ustanovení § 2051; § 2223; § 2247; § 2253; § 2287; § 2303 a § 2311 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, na jejich smluvní vztah založený touto smlouvou.
11. Účastníci prohlašují, že si smlouvu po jejím sepsání řádně přečetli, že odpovídá jejich svobodné vůli a nebyla ujednána v tísní, nebo za nápadně nevýhodných podmínek. Na důkaz souhlasu s obsahem této smlouvy připojují smluvní strany své podpisy.

V Praze dne \_\_\_\_\_

V Praze dne \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Nájemce

\_\_\_\_\_  
Pronajímatel

**Příloha:**

- č.1 – Specifikace předmětu nájmu
- č.2 - Výpočtový list
- č.3 - Předávací protokol
- č.4 - Provozní řád (Bytový dům Malešice)

## Příloha č. 1 – Specifikace předmětu nájmu

poř. číslo	velikost jednotky	celk. plocha m <sup>2</sup>	podlaží	Číslo NP *	Původní způsob využití	Původní označení prostoru
1	1+kk	30,94	3		byt	202
2	1+kk	31,55	3		byt	204
3	1+kk	31,63	3		byt	206
4	1+kk	31,11	3		byt	208
5	1+kk	30,77	3		byt	210
6	1+kk	31,02	3		byt	212
7	1+kk	31,22	3		byt	214
8	1+kk	31,28	3		byt	216
9	1+kk	31,14	3		byt	218
10	1+kk	31,22	3		byt	220
11	1+kk	31,35	3		byt	222
12	1+kk	31,42	3		byt	224
13	1+kk	31,51	3		byt	226
14	1+kk	30,74	4		byt	302
15	1+kk	31,4	4		byt	304
16	1+kk	31,38	4		byt	306
17	1+kk	31,32	4		byt	308
18	1+kk	30	3		Ubytovací jednotka	201
19	1+kk	30	3		Ubytovací jednotka	203
20	1+kk	30	3		Ubytovací jednotka	205
21	1+kk	30	3		Ubytovací jednotka	207
22	2+kk	36,5	3		Ubytovací jednotka	209
23	1+kk	30	3		Ubytovací jednotka	213
24	1+kk	30	3		Ubytovací jednotka	215
25	2+kk	29	3		Ubytovací jednotka	217
26	2+kk	29	3		Ubytovací jednotka	219
27	2+kk	29	3		Ubytovací jednotka	221
28	2+kk	29	3		Ubytovací jednotka	223
29	2+kk	29	3		Ubytovací jednotka	225



poř. číslo	velikost jednotky	celk. plocha m <sup>2</sup>	podlaží	Číslo NP *	Původní způsob využití	Původní označení prostoru
30	1+kk	30	4		Ubytovací jednotka	301
31	1+kk	30	4		Ubytovací jednotka	303
32	1+kk	30	4		Ubytovací jednotka	305
33	1+kk	30	4		Ubytovací jednotka	307

Pozn.: \* bude doplněno

Chodby:

<b>3. NP</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
chodba	43,20
chodba	87,21
<b>celkem</b>	<b>130,41</b>
<b>4. NP</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
chodba	43,20
<b>celkem</b>	<b>43,20</b>