



Městská část Praha 10

se sídlem Vršovická 68, Praha 10

IČ: 00063941, DIČ: CZ00063941

Zastoupená Ing. Antonínem Weinertem, zástupcem starosty

bankovní spojení č. ú. 9021-2000733369/0800

konstantní symbol : 2418, variabilní symbol: 62416804

dále jen **pronajímatel**

a

Medifin s.r.o.

se sídlem Praha 10, Plaňanská 573/1

IČ : 62416804

DIČ : CZ62416804

bankovní spojení : č. ú. 

Zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 32232

Zastoupená jednatelem : Borkem Švecem

dále jen **nájemce**

ve smyslu ustanovení §663 a násl. Zákona č. 40/1964 Sb. (občanský zákoník) v platném znění uzavírají tuto

n á j e m n í s m l o u v u
(úplné znění)

I.

Předmět nájmu a předmět smlouvy

1.1. Obec Hlavní město Praha je na základě Smlouvy o bezúplatném převodu majetku do vlastnictví obce ze dne 1.3.1998, uzavřené dle zákona č. 92/1991 Sb. v platném znění mezi Fondem národního majetku ČR a obcí hl.m. Praha vlastníkem areálu Polikliniky Malešice, tedy následujících nemovitostí:

- domu č.p. 573, v k. ú. Malešice, v Praze 10, v Plaňanské ulici č.o. 1, postaveném na pozemku parc. č. 806/449 a na pozemku parc. č. 2244/187, k. ú. Strašnice, zapsaných v KN na LV č. 620 a č. 2476;
- staveb bez čísel popisných, které jsou součástí areálu Polikliniky Malešice jako příslušenství k hlavní stavbě Polikliniky Malešice, a to budovy výměníku a chlazení na pozemku parc. č. 806/505, k. ú. Malešice, budovy původně určené pro uložení kočárků na pozemku 806/521, k.ú. Malešice, a budovy, ve které je umístěna trafostanice a náhradní zdroj el. energie na pozemcích parc. č. 806/506, k. ú. Malešice a parc. č. 2244/182, k. ú. Strašnice;
- pozemků parc. č. 806/499 o výměře 2152 m² - zastavěná plocha, parc. č. 806/504 o výměře 567 m² - zastavěná plocha, parc. č. 806/503 o výměře 327 m² - zastavěná plocha, parc. č. 806/505 o výměře 252 m² - zastavěná plocha, parc. č. 806/506 o výměře 145 m² - zastavěná plocha, parc. č. 806/509 o výměře 531 m² - ostatní plocha, parc. č. 806/520 o výměře 376 m² - ostatní plocha, parc. č. 806/521 o výměře 91 m² - ostatní plocha, parc. č. 806/522 o výměře 269 m² - ostatní plocha, vše v k.ú. Malešice, zapsáno v KN na LV č. 620;
- a pozemků parc. č. 2244/183 o výměře 5 m² - zastavěná plocha, parc. č. 2244/187 o výměře 1087 m² - zastavěná plocha, parc. č. 2244/184 o výměře 534 m² - ostatní plocha a parc. č. 2244/182 o výměře 238 m² - zastavěná plocha, vše v k. ú. Strašnice, zapsané v KN na LV č. 2476.

Vlastník, Hlavní město Praha, svěřil na základě zákona č. 131/2000 Sb., o hl. m. Praze, a na základě platného Statutu hl. m. Prahy správu shora uvedeného nemovitého majetku pronajímateli, který je na základě uvedených právních předpisů oprávněn s nimi nakládat a tedy je též dát do nájmu.

Pronajímateli jsou též z vlastnictví Hlavního města Prahy svěřeny věci movité představující kompletní zařízení Polikliniky Malešice (seznam těchto věcí, je samostatnou přílohou č. 1 této smlouvy).

Všechny tyto movité a nemovité věci budou ve smlouvě dále nazývány jako *předmět nájmu*. V zájmu předejít případným sporům týkajících se movitých věcí jako předmětu nájmu, dohodly smluvní strany kromě pozitivního vymezení i na vymezení negativním a to tak, že předmětem nájmu jsou kromě nemovitých věcí i všechny movité věci neuvedené v příloze č. 1 nacházející se uvnitř areálu Polikliniky Malešice s výjimkou věcí v prokazatelném vlastnictví třetích osob.

- 1.2. Pronajímatel přenechává touto smlouvou předmět nájmu ve stavu v jakém se nachází do užívání nájemci, nájemce přebírá předmět nájmu a zavazuje se platit pronajímateli v článku IV. této smlouvy uvedené nájemné.
- 1.3. Nájemce prohlašuje, že se před podpisem této smlouvy seznámil se stavem předmětu nájmu, tento stav mu vyhovuje. Převzetí předmětu nájmu se uskuteční na základě samostatného písemného předávacího protokolu.

II. Účel nájmu

- 2.1. Nájemce je povinen užívat předmět nájmu k zajišťování zdravotní péče občanům v obvodu Prahy 10, případně jiných částí Prahy a návštěvníkům hlavního města Prahy, pokud o to požádají. Účelem nájmu je udržení stávajícího rozsahu zdravotní péče poskytované ke dni uzavření této smlouvy v areálu Polikliniky Malešice a další rozšiřování služeb k zajištění účelu této smlouvy.
- 2.2. Za účelem zajišťování zdravotní péče a činností s touto péčí souvisejících, jakož i dalších činností, je nájemce oprávněn v souladu s dalšími ustanoveními této smlouvy uzavírat podnájemní smlouvy na nebytové prostory v předmětu nájmu.

III. Doba nájmu a způsoby ukončení nájmu

- 3.1. Nájem se uzavírá na dobu určitou s účinností od 1. 1. 2005 do 31. 7. 2020 (slovy: do třicátého prvního července roku dva tisíce dvacet) včetně.
- 3.2. Nájem kromě případu uvedeného v předchozím odstavci skončí:
 - a) písemnou dohodou smluvních stran;
 - b) bude-li rozhodnuto o odstranění nebo změnách stavby Polikliniky Malešice, jako základní součásti předmětu nájmu, jež trvale znemožní užívání předmětu nájmu v souladu s účelem nájmu daném touto nájemní smlouvou;
 - c) zánikem pronajímatele bez právního nástupce;
 - d) zánikem nájemce bez právního nástupce;
 - e) uplynutím výpovědní doby při výpovědi dané pronajímatelem z důvodů podstatného porušení smlouvy ze strany nájemce. Ve výpovědi je pronajímatel povinen konkrétně uvést, co považuje za podstatné porušení smlouvy, vedoucí k výpovědi.
Porušení se považuje za podstatné, trvá-li přesto, že pronajímatel nájemce na konkrétní podstatné porušení smlouvy písemně upozornil a nájemce v určené lhůtě nezjednal nápravu. Lhůta ke zjednání nápravy nesmí být kratší než jeden měsíce ode dne doručení písemného upozornění.

Podstatným porušením této smlouvy jsou zejména následující skutečnosti:

- nájemce porušil kteroukoliv ze svých povinností daných v § 665, 666, 667 občanského zákoníku;
- nájemce je více než tři měsíce v prodlení s placením nájemného;
- nájemce užívá předmět nájmu v rozporu s účelem nájmu definovaným v čl. II. této smlouvy;
- porušení povinností dané čl. VII. odst. 6.1., 6.2., 6.4., a 6.6. této smlouvy.

Výpovědní doba činí šest měsíců a počne běžet prvního dne měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byla nájemci výpověď doručena. V případě výpovědi z důvodu neplacení nájemného činí výpovědní doba pouze tři měsíce a počne běžet prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi nájemci.

- 3.3. Ke dni ukončení nájmu je nájemce povinen předmět nájmu a protokolárně předat pronajímateli, a to ve stavu odpovídajícím obvyklému opotřebení, jinak je povinen uhradit pronajímateli vzniklou škodu. Rozsah předání bude odpovídat rozsahu, ve kterém nájemce předmět nájmu převzal, se změnami, ke kterým došlo v průběhu nájmu. Datum podepsání předávacího protokolu je rozhodný pro posuzování vzájemných vztahů. Nájemce je povinen vyklidit pronajaté části nemovitosti do té míry, aby nenarušil obvyklý chod celého areálu Polikliniky Malešice a svým jednáním nezpůsobil pronajímateli, ani podnájemcům či třetím osobám škody. Ke dni ukončení nájmu je nájemce povinen předat pronajímateli zejména :
- a) veškerý movitý a nemovitý majetek, svěřený touto smlouvou do nájmu, včetně podrobného soupisu předávaných věcí movitých a všech dokumentů o evidenci, vyřazování a o provedených inventurách těchto věcí;
 - b) veškerou projektovou a stavebně technickou dokumentaci, revizní knihy, předávací doklady a protokoly za jednotlivé nebytové prostory, veškerou dokumentaci k pronajatým věcem movitým;
 - c) závěrečné vyúčtování služeb poskytnutých podnájemcům za uplynulý rok a účetní přehled o nákladech za služby, tedy o předepsaných a zaplacených zálohách za služby od podnájemců a přehled o předepsaných a zaplacených zálohách za služby od dodavatelů těchto služeb, to vše do data skončení nájmu;
 - d) přehled stavu veškerých elektroměrů, vodoměrů, plynoměrů;
 - e) kompletní archivní dokumentaci, která se v předmětu nájmu nacházela k počátku nájmu, včetně jejího doplnění, ke kterému došlo v průběhu nájmu.

- 3.4. Nájemce je povinen přijímat písemnosti od pronajímatele na adrese svého sídla uvedené v záhlaví této smlouvy (dále jen smluvená adresa).

V případě změny smluvené adresy se nájemce zavazuje nejpozději však do 15 dnů od změny sídla v obchodním rejstříku písemně oznámit tuto změnu pronajímateli, a to písemným oznámením podaným prostřednictvím podatelny pronajímatele. Tuto změnu je nájemce současně povinen pronajímateli doložit platným výpisem z obchodního rejstříku. Do doby uplynutí lhůty 30 dnů po provedení takového oznámení a doložení platného výpisu z obchodního rejstříku, je nájemce povinen přijímat písemnosti též na smluvené adrese platné před oznámením a doložením změny smluvené adresy. Po dobu ochranné 30 denní lhůty po oznámení změny smluvené adresy je smluvenou adresou též smluvená adresa známá před doručením oznámení pronajímateli a doložením změny.

Za den doručení výpovědi, odstoupení od této smlouvy, písemného upozornění nebo jiné písemnosti nájemci bude pro účely této smlouvy též považován den, kdy nájemce odmítl doručovanou výpověď, odstoupení od smlouvy nebo jinou písemnost od pronajímatele převzít, nebo též den, kdy uplynula lhůta pro doručení doporučeně zasláné výpovědi, odstoupení od smlouvy nebo jiné písemnosti od pronajímatele, na příslušné poště v poštovním obvodu smluvené adresy, v případě, že si nájemce doručovanou výpověď, odstoupení od smlouvy nebo jinou písemnost nepřevzme.

IV. Nájemné, úhrada za služby

- 4.1. Celková výše nájemného (dále jen nájemné) byla po vzájemné dohodě stanovena částkou **5 440 000 Kč** (tj. slovy: pět milionů čtyřistačtyřicet tisíc korun českých) ročně bez daně z přidané hodnoty (dále jen DPH). Z nájemného činí nájemné za pronajaté nemovitosti částku 5 020 000 Kč ročně bez DPH a nájemné za pronajaté věci movité částku 420 000 Kč ročně bez DPH. Vyplyne-li tato povinnost z příslušného právního předpisu, bude nájemce povinen k nájemnému (resp. k jeho jednotlivým splátkám) platit též příslušnou DPH. Na základě stavu platného ke dni uzavření této smlouvy bude pouze nájemné za movité věci dohodnuté v této smlouvě zdaněno 19% DPH, kterou bude nájemce povinen platit pronajímateli současně s pravidelnými čtvrtletními splátkami, u nájmu nemovitých věcí pronajímatel DPH uplatňovat nebude.
- 4.2. Nájemné je splatné na základě daňového dokladu vystaveného pronajímatelem v čtvrtletních splátkách ve výši 1 360 000 Kč bez DPH vždy do 15. dne prvního měsíce čtvrtletí (tj. do 15.1., 15.4., 15.7. a 15.10.) a to bezhotovostně na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy s uvedením IČ nájemce jako variabilního symbolu. S příslušnou čtvrtletní splátkou nájemného bude nájemce povinen platit též příslušnou DPH, a to za nájem všech věcí movitých.
- 4.3. Pronajímatel je oprávněn provést každoročně jednostranně změnu výše ročního nájemného v případě nárůstu inflace dané indexem nárůstu spotřebitelských cen za předcházející kalendářní rok dle sdělení Českého statistického úřadu. Nájemné platné pro předcházející kalendářní rok je pronajímatel oprávněn zvýšit až o 100 % indexu nárůstu spotřebitelských cen. Procentuální část indexu nárůstu spotřebitelských cen, o kterou se v příslušném kalendářním roce skutečně zvýší nájemné stanoví svým rozhodnutím Rada městské části Praha 10. Nájemné bude zvyšováno vždy za celý kalendářní rok, tedy k 1. lednu příslušného kalendářního roku zpětně. Změnu ve výši nájemného oznámí pronajímatel nájemci písemnou formou nejpozději do 30. 6. příslušného kalendářního roku. V opačném případě zůstává výše nájemného za příslušný kalendářní rok nezměněna. V písemném oznámení o zvýšení nájemného sdělí současně pronajímatel nájemci výši doplatku k nájemnému za předcházející měsíce příslušného kalendářního roku, kdy nájemce platil nájemné platné pro předcházející kalendářní rok. Doplatek nájemného a příslušnou DPH bude nájemce povinen zaplatit pronajímateli do 15 dnů ode dne doručení písemného oznámení o výši doplatku. Pronajímatel je oprávněn zvýšit poprvé nájemce nájemné v roce 2006, dle indexu nárůstu spotřebitelských cen za rok 2005.
- 4.4. V nájemném není zahrnuta úhrada nákladů za dodávku tepla, TUV, spotřebu elektrické energie, plynu, vody, úhrad stočného, komunální poplatky za odvoz a likvidaci odpadu, úklid, poplatky za telefon a poplatky za revize zařízení instalovaných v objektu a případné další služby spojené s užíváním předmětu nájmu. Tyto náklady hradí nájemce v plné výši vlastním nákladem na základě smluv uzavřených svým jménem a na svůj vlastní účet s dodavateli uvedených služeb.

V. Kauce na nájemné

- 5.1. Nájemce složil ke dni 13. 10. 2004 na účet pronajímatele č. 6015-2000733369/0800 částku ve výši 3 000 000 Kč (slovy : tři miliony korun českých). Tato částka představuje v souladu s touto smlouvou kauci na nájemné pro případ neplacení nájemného a případných jiných finančních pohledávek pronajímatele vůči nájemci dle této smlouvy a křešení případných nároků dodavatelů služeb do předmětu nájmu vůči pronajímateli (viz. čl. 5.4.b) této smlouvy). Vkladové úroky ze složené kauce na nájemné (dále jen kauce) budou ke složené kauci průběžně připisovány na shora uvedeném účtu pronajímatele a na uvedeném účtu zůstanou po celou dobu složení kauce, a to až do jejího vypořádání v souladu s touto smlouvou.

- 5.2. Pronajímatel je v průběhu nájemního vztahu i po jeho skončení oprávněn celou kaucí i její část použít k úhradě splatných pohledávek definovaných v čl. V. této smlouvy, a to převedením kauce nebo její příslušné části na účet uvedený v záhlaví této smlouvy. O použití kauce je pronajímatel povinen neprodleně písemně informovat nájemce, a to s uvedením důvodu použití kauce. Nájemce je do 15 pracovních dnů od obdržení takového oznámení povinen převodem na shora uvedený účet doplnit kaucí na původní výši, platnou před jejím použitím.
- 5.3. V případě navyšování nájemného je nájemce povinen doplnit platbou na shora uvedený účet kaucí tak, aby i s úroky za předcházející kalendářní roky činila vždy nejméně dvojnásobek čtvrtletní splátky nájemného platného pro příslušný kalendářní rok, a to včetně uplatňované DPH. Výši potřebné doplňovací platby k navyšení kauce a aktuální stav kauce, včetně předcházejících naběhlých úroků a doplnění, je pronajímatel povinen sdělit nájemci současně se sdělením o inflačním navyšení nájemného. Nájemce je povinen provést doplnění kauce ve lhůtě do patnácti kalendářních dnů od obdržení oznámení o výši potřebné doplňovací platby k navyšení kauce.
- 5.4. Po ukončení nájmu má nájemce právo na vrácení kauce, včetně naběhlých vkladových úroků, a to ve lhůtě do třiceti dnů po vypořádání všech závazků vůči:
- pronajímateli, vyplývajících z této smlouvy (např. nájemné, úroky z prodlení, smluvní pokuty, škody na předmětu nájmu neodpovídající běžnému opotřebení);
 - všem dodavatelům služeb (tepla a TUV, el. energie, plynu, vody, odvozu a likvidace odpadu, telefonních služeb apod.), pokud by do smluvních vztahů s nimi byl kromě nájemce smluvně zainteresován též pronajímatel;

Podmínkou vypořádání kauce je povinnost nájemce předložit pronajímateli doklady prokazující vypořádání všech závazků nájemce vůči všem shora definovaným dodavatelům služeb.

VI.

Speciální ujednání o povinnostech nájemce

- 6.1. Jakoukoliv změnu podnájemních smluv uvedených v příloze č. 2 (slovy: dvě), která tvoří nedílnou součást této smlouvy, včetně jejich případného ukončení, je nájemce oprávněn provést pouze po předchozím písemném souhlasu pronajímatele. Nájemce je povinen předložit pronajímateli aktuální znění přílohy č. 2 každoročně vždy k 15. 2. kalendářního roku.
- 6.2. Nájemce se zavazuje zajistit provoz pracoviště RTG v souladu s podmínkami privatizace zdravotnického zařízení do vlastnictví obce.
- 6.3. Nájemce se zavazuje zachovat stávající umístění informační kanceláře ve dvou místnostech o celkové výměře 29,19 m², za stejných podmínek jako v dosavadní podnájemní smlouvě uzavřené mezi pronajímatelem a předcházejícím nájemcem Poliklinikou Malešice, p. o. Pravidla pro vyúčtování služeb za užívání prostor informační kanceláře jsou uvedena v příloze č. 3 této smlouvy.
- 6.4. Nájemce se zavazuje vlastním nákladem zajistit lékárenskou službu nebo pohotovostní lékárenskou službu 24 hod. denně. Pro potřeby této smlouvy se za zajištění pohotovostní lékárenské služby rozumí zajištění pohotovostního výdeje léků v prostorách předmětu nájmu po celou dobu, kdy nebude v provozu lékárenská služba.
- 6.5. Nájemce se zavazuje, že pronajímané prostory nebudou dány do užívání subjektům, jejichž provoz negativně ovlivňuje činnost zdravotnických zařízení.

- 6.6. Nájemce se zavazuje zajistit po celou dobu nájmu provoz a zachování archivu v souladu s podmínkami privatizace zdravotnického zařízení do vlastnictví obce.

VII.

Obecná ustanovení o právech a povinnostech nájemce

- 7.1. Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu obvyklým způsobem, v souladu s účelem nájmu, pravidelnou a systematickou údržbou udržovat předmět nájmu v dobrém technickém a estetickém stavu tak, aby nedocházelo ke škodám materiálního charakteru, aby byla zabezpečena jeho dlouhodobá životnost a plná provozuschopnost předmětu nájmu. V případě vzniku škody vinou nájemce nebo osob ve vztahu k nájemci, nebo návštěvníky předmětu nájmu, nájemce za takovou škodu odpovídá a je povinen bez zbytečného odkladu uvést předmět nájmu do stavu před vznikem škody, případně škodu pronajímateli finančně nahradit.
- 7.2. Nájemce je oprávněn dát v souladu účelem nájmu a ostatními ustanoveními této smlouvy do podnájmu nebytové prostory v předmětu nájmu, příp. i část předmětu nájmu (jednotlivé movité věci, části nemovitosti), a to v souladu platným účelem užívání příslušných prostor dle platné kolaudace a příslušných právních předpisů (např. stavební zákon). Nájemce je povinen doručit pronajímateli na vědomí jedno vyhotovení příslušné podnájemní smlouvy a jakékoliv její změny (např. dodatky), a to ve lhůtě třiceti dnů od jejich uzavření. Všechny podnájemní smlouvy a všechny jejich dodatky je nájemce povinen sjednávat v písemné formě. Podmínky podnájemních smluv je nájemce oprávněn sjednávat dle svého uvážení, avšak vždy tak, aby nedošlo k poškození zájmů pronajímatele a byl dodržen účel nájmu a nebyla negativně ovlivněna činnost zdravotnických zařízení v předmětu nájmu. Nájemce je povinen dodržovat ochranu podnájemních vztahů s podnájemci uvedenými v příloze č. 2 této smlouvy (viz. čl. VI. bod 6.1.) této smlouvy. Případnou změnu účelu užívání nebytových prostor či jiných částí předmětu nájmu (dle stavebně právních předpisů) je povinen neprodleně provést nájemce na vlastní náklady. V případě, že účel užívání nebytového prostoru či jiné části předmětu nájmu nesouhlasí s posledním kolaudovaným stavem, je třeba požádat příslušný stavební úřad o změnu užívání, a to i za předpokladu, že nebudou prováděny žádné stavební úpravy. Nájemce je povinen nejpozději ve lhůtě do 31. 12. 2007 uvést do souladu případné rozpory mezi kolaudovaným a skutečným účelem užívání podnájatých nebytových prostor a částí předmětu nájmu. Pronajímatel se mu k tomu zavazuje poskytnout nezbytnou součinnost.
- 7.3. Nájemce odpovídá za škody na předmětu nájmu, způsobené pronajímateli zaviněním svých zaměstnanců i podnájemci, nebo jinými osobami, které se v pronajatých prostorách s jeho vědomím zdržují; přitom je povinen ohlásit pronajímateli zjištěné škody neprodleně po jejich zjištění, bez ohledu na to, zda je způsobil sám, nebo někdo jiný.
- 7.4. Nájemce je povinen umožnit vstup do předmětu nájmu pracovníkům pronajímatele nebo jím pověřeným osobám za účelem kontroly majetku a hospodaření s předmětem nájmu. Nájemce se zavazuje zpřístupnit pronajaté nemovitosti pronajímateli ihned v případě havárie nebo jiné obdobné mimořádné situace; nebude-li toto možné, nájemce poskytuje tímto pronajímateli souhlas ke vstupu do pronajatých nemovitosti v jeho nepřítomnosti, a to za účelem odstranění havárie nebo řešení jiné obdobné mimořádné situace, jejíž řešení nesnese odkladu.
- 7.5. Nájemce se zavazuje neprovádět v předmětu nájmu stavební úpravy, které vyžadují stavební povolení či ohlášení dle stavebního zákona, ani neumísťovat na předmětu nájmu vývěsní štíty, osvětlení, zařízení sloužící k reklamě nebo informovanosti návštěvníků bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Pronajímatel není oprávněn odmítnout předmětný souhlas bezdůvodně. V případě, že se pronajímatel písemně nevyjádří k záměru umístit na předmět nájmu vývěsní štíty, osvětlení, zařízení sloužící k reklamě nebo informovanosti návštěvníků (dále jen reklamní zařízení), do 30 dnů od jeho prokazatelného doručení pronajímateli, má se pro potřeby této smlouvy za to, že byl souhlas udělen. Souhlas pronajímatele nenahrazuje stavební či jiná povolení. Pokud nájemce toto ustanovení poruší, bere na vědomí, že pronajímatel je oprávněn

požadovat odstranění těchto úprav a reklamních zařízení a nájemce je povinen neprodleně na vlastní náklady tyto úpravy a reklamní zařízení odstranit.

- 7.6. Nájemce se zavazuje provádět na své náklady veškeré běžné opravy a údržbu pronajatých nemovitých věcí; zásahy prováděné nad rámec běžných oprav a údržby u nemovitostí smí provést pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Žádost o tento souhlas se nájemce zavazuje doložit rozpočtem a ostatními informacemi potřebnými k posouzení účelnosti záměru nájemce. Běžnou opravou je činnost, kterou se zejména odstraňují vady věci, následky jejího poškození nebo účinky jejího opotřebení za účelem uvedení do předchozího nebo provozuschopného stavu. Údržbou se rozumí činnost, kterou se zpomaluje fyzické opotřebení, předchází jeho následkům a odstraňují drobnější závady.

U pronajatých movitých věcí je nájemce povinen zajišťovat veškeré opravy a údržbu na své vlastní náklady.

Pronajímatel a nájemce se zavazují vést dále jednání týkající se dalšího nájmu movitých věcí tvořících předmět nájmu a režimu jejich oprav a údržby, a to z důvodu jejich celkového technického stavu a opotřebení a dále z důvodu další využitelnosti některých movitých věcí pro nájemce a jejich další uživatele. Na základě tohoto ustanovení bude pronajímatelem na jeho náklady vypracován znalecký posudek, který bude podkladem předmětného jednání. Obě smluvní strany se zavazují uzavřít písemný dodatek k této smlouvě řešící shora uvedenou problematiku do 31. 3. 2006.

- 7.7. Stavební popř. jiné technické úpravy, které provede nájemce na své náklady na předmětu nájmu s předchozím písemným souhlasem pronajímatele, a které budou mít charakter technického zhodnocení ve smyslu § 33 zákona č. 586/1992 Sb., o dani z příjmu (dále jen ZDP), v platném znění, bude po dobu trvání této nájemní smlouvy, v souladu s § 28 odst. 3 ZDP, odepisovat nájemce. Pronajímatel se v souladu s uvedeným ustanovením § 28 odst. 3 ZDP zavazuje nezvýšit po dobu trvání nájemní smlouvy vstupní cenu nemovitosti, o hodnotu těchto úprav. Ustanovení tohoto odstavce nenahrazuje předchozí písemný souhlas pronajímatele ke stavebním a jiným technickým úpravám. Předmětný souhlas uděluje pronajímatel vždy samostatně, dle ostatních příslušných ustanovení této smlouvy.

- 7.8. Nájemce je povinen užívat předmět nájmu v souladu s právním řádem, pravidly slušnosti a dobrými mravy. Nájemce nebude v pronajatých prostorech provozovat činnost, která by způsobovala nadměrný hluk, nadměrné znečištění nebo jiným způsobem nadměrně obtěžovala okolí.

- 7.9. V případě havárie v pronajaté nemovitosti je nájemce povinen provést zásah, který zamezí vzniku dalších škod na majetku pronajímatele jakož i třetích osob. Dále je povinen neprodleně informovat pronajímatele o škodách, závadách či ztrátách, k nimž došlo takovouto mimořádnou událostí.

- 7.10. Nájemce se zavazuje dodržovat při užívání předmětu nájmu veškeré příslušné zdravotnické, bezpečnostní (BOZP), požární, technické a hygienické obecně závazné právní předpisy a normy, platné na území České republiky, jakož i všechny ostatní příslušné platné ČSN, které nemají charakter obecně závazného právního předpisu.

Dále se nájemce zavazuje dodržovat veškeré písemné bezpečnostní (BOZP) a protipožární předpisy a písemné pokyny, vydané pronajímatelem pro příslušnou nemovitost, s těmito předpisy musí být nájemce sám nebo prostřednictvím jeho zaměstnance písemně seznámen a být o nich řádně poučen.

Nájemce se zavazuje nést případnou odpovědnost, za škody vzniklé v souvislosti s nesplněním těchto povinností a zavazuje se uhradit pronajímateli vzniklé škody a sankce, uložené pronajímateli v souvislosti s nesplněním výše uvedených smluvních podmínek, přiměřených pokynů v této souvislosti pronajímatelem jednostranně písemně uložených, nebo povinností plynoucích z platných právních předpisů. Tímto ustanovením nejsou dotčena obecná ustanovení o náhradě škody, dle platných právních předpisů a ostatní ustanovení této smlouvy.

- 7.11. Nájemce se dále zavazuje:

- a) provádět jednou ročně inventarizaci pronajatého majetku a předkládat pronajímateli tuto aktualizovanou inventarizaci nejpozději do 31. 1. následujícího kalendářního roku,
- b) umožnit zástupcům pronajímatele účast při inventarizaci a přizpůsobit termín inventarizace požadavku pronajímatele,
- c) provést a pronajímateli předložit závěrečnou inventarizaci pronajatého majetku ke dni skončení nájmu,
- d) vyřazovat a likvidovat opotřebované pronajaté movité věci pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele, na jehož základě uzavřou obě smluvní strany aktualizovanou přílohu č. 1 této smlouvy,
- e) zpracovávat a jednou ročně do 30.9. předkládat pronajímateli návrhy na velké opravy, modernizaci a na zlepšení technického a stavebního stavu předmětu nájmu a na požádání pronajímatele zajistit součinnost při provádění těchto oprav,
- f) zajišťovat po dobu nájmu na vlastní náklady průběžné provádění revizí všech zařízení, u nichž to právní předpisy vyžadují, a včasné odstranění zjištěných závad a zajišťovat plnění předepsaných povinností zejména v oblasti požární ochrany, zdraví a bezpečnosti podnájemců a hygienické ochrany předmětu nájmu.
- g) zajišťovat podle potřeby na vlastní náklady provádění dezinfekce, dezinsekce a deratizace předmětu nájmu;
- h) zajišťovat na vlastní náklady pravidelný a účinný úklid předmětu nájmu, pronajatých ploch a bezprostředního okolí předmětu nájmu; zajišťovat pravidelnou a účinnou údržbu ploch zeleně na předmětu nájmu. Nájemce je povinen též na vlastní náklad zajišťovat pravidelný a účinný úklid a schůdnost a sjízdnost (zejména v zimním období) na přilehlém pozemku parc. č. 806/500, který není předmětem nájmu.

7.11. Nájemce je povinen nakládat na vlastní náklady s odpady, které vznikají při užívání předmětu nájmu z činnosti nájemce i podnájemců a jejich zaměstnanců nebo osob blízkých, pacientů a jiných návštěvníků předmětu nájmu. Při nakládání s takovými odpady je nájemce povinen dodržovat příslušné platné obecně závazné právní předpisy (zákony a platné vyhlášky hl. m. Prahy v oblasti nakládání s odpady) a dále se nájemce zavazuje podřídit se při nakládání s těmito odpady písemným pokynům pronajímatele. Nájemce je povinen při skladování nebo používání hořlavých látek (pohonné hmoty, nafty, barva a ředidla) a výbušných látek (PB – acetylen, kyslík) postupovat podle zákona o požární ochraně č. 133/85 Sb., zákona č. 40/1994 Sb., zákona č. 203/1994 Sb. a vyhlášky MV ČR č. 37/1986 Sb.

7.12. Pronajímatel dává tímto nájemci souhlas k umístění sídla nájemce do předmětu nájmu, a to po dobu nájmu. V případě skončení nájmu je nájemce povinen zrušit v obchodním rejstříku zápis o umístění sídla v předmětu nájmu, a to ve lhůtě do tří měsíců od skončení nájmu. Datum pravomocné změny sídla v obchodním rejstříku je rozhodující pro posuzování vzájemných vztahů. Nájemce je oprávněn dosud užívaný název areálu „Poliklinika Malešice“ změnit na jiný název pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.

VIII. Pojištění

8.1. Nájemce je povinen uzavřít na svůj náklad pojištění odpovědnosti za škody vzniklé z vlastní činnosti třetím osobám, a to minimálně na škody ve výši 15 milionů Kč. Toto pojištění se musí vztahovat na škody na předmětu nájmu, za které je nájemce dle této smlouvy pronajímateli odpovědný.

8.2. Doklad o pojištění a úhradě je nájemce povinen předložit pronajímateli do 3 měsíců od dne počátku nájmu, a poté vždy ve lhůtě 15 dnů ode dne doručení písemného vyžádání pronajímatele.

IX. Sankční ujednání

- 9.1. Nepředá-li nájemce na základě písemného protokolu předmět nájmu do 3 dnů od skončení nájmu, zavazuje se pronajímateli zaplatit smluvní pokutu ve výši poslední aktuální čtvrtletní splátky nájemného, a to za každý i započatý kalendářní měsíc prodlení s vyklizením a písemným protokolárním předáním předmětu nájmu, čímž není dotčeno právo pronajímatele na náhradu škody vůči nájemci.
- 9.2. Pokud nájemce do 15 dnů od skončení nájmu předmět nájmu nevyklidí a nepředá protokolárně pronajímateli, je pronajímatel oprávněn protokolárně předmětné nemovitosti otevřít, věci v nich nalezené vyklidit a uložit, to vše zcela na náklady nájemce. Nájemce se zavazuje uhradit pronajímateli v plné výši tyto náklady, včetně pronajímatelem způsobených škod na cizích věcech nalézajících se nebo zabezpečujících předmětnou nemovitost, a to do 15 dnů ode dne doručení písemné výzvy k zaplacení takových nákladů. Po využití shora uvedeného postupu zašle pronajímatel nájemci na adresu dohodnutou v této smlouvě písemné vyrozumění o provedení tohoto postupu, výši uplatňovaných nákladů a o způsobu uložení a dalšího nakládání s vyklizenými věcmi, včetně případné výzvy k jejich vyzvednutí. V případě použití tohoto postupu může pronajímatel na věci nájemce nalezené v předmětné nemovitosti uplatnit zákonné zástavní a zadržovací právo ke krytí případných pohledávek pronajímatele vůči nájemci v souladu s ustanoveními § 152 a násl., § 175 a násl. a § 672 zák. č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku, v platném znění.
- 9.3. Pro případ prodlení s platbou nájemného nebo doplnění kauce si smluvní strany dohodly smluvní pokutu ve výši 0,05% z dlužného nájemného za každý započatý den prodlení.
- 9.4. Za nedodržení nebo neplnění kterékoliv povinnosti uvedené v čl. VI, VII. a VIII. této smlouvy je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši až 50 000,- Kč za každé porušení nebo nedodržení smlouvy, čímž není zejména dotčena účinnost sankce dle čl. III. odst. 3.2. e). Ustanovení o sankcích je možné uplatnit i ve lhůtě do šesti měsíců po skončení nájemní smlouvy.
- 9.5. Rozhodnutí o uložení pokuty a její výši je povinen pronajímatel sdělit nájemci písemně. Smluvní pokuta je splatná na shora uvedený účet pronajímatele nejpozději do 15. dne měsíce následujícího po měsíci v němž bylo rozhodnutí o uložení pokuty nájemci doručeno.

X. Závěrečná ustanovení

- 10.1. Práva a povinnosti neupravené touto smlouvou se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku a souvisejících právních předpisů České republiky
- 10.2. Jakékoli změny a doplňky této smlouvy je možno provést pouze formou písemných dodatků podepsaných oběma smluvními stranami.
- 10.3. Tato smlouva o jedenácti číslovaných stranách textu je vyhotovena ve čtyřech stejnopisech s platností originálu, dvě pro každou stranu. Smlouva je strukturována na články označené římskou číslicí (obvykle při odkazech uvedené zkratkou čl.) a na odstavce označené vždy dvěma arabskými číslicemi s tečkou (obvykle při odkazech uvedené zkratkou odst.), z nichž první číslice označuje příslušnost k článku smlouvy a druhá číslice označuje číslo odstavce v příslušném článku. Pokud se ve smlouvě vyskytuje odkaz na článek označený pouze římskou číslicí bez dalšího konkrétního označení odstavců, rozumí se tím odkaz na celý článek, tedy na všechny odstavce příslušného článku.

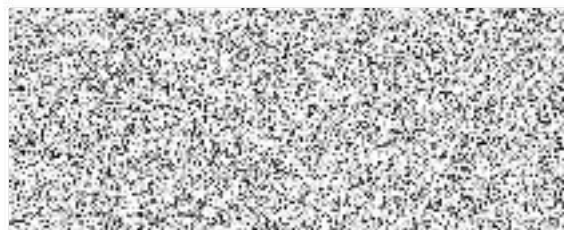
10.4. Toto úplné znění nájemní smlouvy shrnuje všechna platná ustanovení nájemní smlouvy na nájem Polikliniky Malešice a jejího zařízení uzavřené mezi stranami této smlouvy dne 15. 12. 2004 ve znění jejich dodatků, a to dodatku č. 1 ze dne 31. 1. 2005, dodatku č. 2 ze dne 1. 6. 2005 a dodatku č. 3 ze dne 15. 12. 2005. Toto úplné znění nájemní smlouvy je uzavíráno na základě usnesení RMČ Praha 10 č. 778 ze dne 12. 12. 2005.

10.5. Obě strany prohlašují, že jimi podepsaná smlouva je projevem jejich svobodné a vážné vůle.

V Praze dne 22. 12. 2005



Pronajímatel



Nájemce

Medifin s.r.o.
Plaňanská 573/1
108 00 Praha 10
IČO: 62416804
DIČ/VAT: CZ62416804

- Příloha č.1 Seznam věcí movitých a zařízení nacházejících se v areálu Polikliniky Malešice (samostatný);
- Příloha č.2 Seznam podnájemních smluv, které lze změnit jen se souhlasem pronajímatele;
- Příloha č.3 Pravidla pro vyúčtování služeb za užívání prostor informační kanceláře.

Seznam

podnájemních smluv, které je zájemce povinen uzavřít se stávajícími podnájemci za stejných podmínek jako v dosavadních podnájemních smlouvách a jejichž každá změna podléhá souhlasu Městské části Praha 10 - upravená příloha č. 2

noř. č.	Podnájemce	Číslo místnosti	Využití	Plocha m2		Sazba Kč/m2/rok		Celkem Kč/rok (vč.)
				podnájem	podíl	podnájem	podíl	
1		C 206, 207, C 208 (1/2)	oční ordinace	41,69	2,83	1 467,60	1 016,00	71 850,00
2		C2 347 (1/2), C2 348, 349	neurologie	44,13	4,00	1 467,60	1 016,00	70 809,20
3		D2 128	ordinace klinické onkologie	33,08	3,00	1 375,00	951,90	9 586,60
4		C2 335, 336, 337	korektivní dermatologie	46,35	7,08	1 467,60	1 016,00	
		C2 232, C3 327	dermatovenerologická ord.	39,65		790,20		110 077,00
5		B 305, B 323 (1/4)	stomatologická ordinace	21,81	11,80	1 467,60	1 016,00	51 340,40
6		PC 101, 105, 108, 109, 110, 112, 113, 114, 115	OTRN (plicní)	229,47		790,20		
		PC 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, D 244, 245						
		PC 102, 103, 104, 106, 107, 107a, 111, 124			66,26		564,40	245 566,80
7		D 119, 120	ordinace terapií, cvičebny	26,74	1,00	1 375,00	951,90	36 459,60
8		D 112, 113, 114, 115, 117, 118, 123, 124, 125	rehabilitace	167,85	15,67	1 467,60	1 016,00	257 658,50
9		D2 319, 320, 321	interní ordinace	40,19	3,10	1 467,60	1 016,00	41 778,10
10		D 326, 327, D2 328 (1/2)	praktický lékař	44,90	3,20	1 467,60	1 016,00	71 414,40
11		A 115, 115a, 120, 120a, 122	stomatologická laboratoř	115,00		2 483,60		
		A 106, 116, 119, 121, 123, 124			27,83		1 016,00	313 887,00
12		B 307, B 323 (1/4)	stomatologická ordinace	21,63	11,80	1 467,60	1 016,00	56 488,80
13		D 215, 216, 217	biofeedback	48,59	4,00	1 467,60	1 016,00	75 374,70
14		D 334, 335, D 336 (1/2)	endokrinologie	40,70	2,00	1 467,60	1 016,00	63 321,60
15		C 208 (1/2), C 209, 210	oční ordinace	41,56	2,20	1 467,60	1 016,00	71 951,80
16		D 317, 318, D 319 (1/2)	ortopedie a osteocentrum	44,06	3,10	1 467,60	1 016,00	68 242,80
17		D 323, 324, 325	ORL a foniatrie	48,26	16,66	1 467,60	1 016,00	87 750,00
18		C2 244, 245, 246, 247	chirurgie	79,17	3,20			119 441,10
19		C2 350, 351, C2 352 (1/2)	revmatologie	44,52	1,58	1 467,60	1 016,00	66 941,70
20		A 214, 215, 219, 220, 221a	pediatrie	42,67	8,96	1 467,60	1 016,00	74 617,90
21		A 306, 307	stomatologická ordinace	37,92	11,80	1 467,60	1 016,00	69 151,20
22		A 313, 314	zubní RTG	27,90	11,80	1 467,60	1 016,00	77 162,80
23		B 302, 303, 303a, A 316 (1/6)	stomatologická ordinace	39,94	1,80	1 467,60	1 016,00	60 491,00
24		A 305, B 321 (1/3)	ortodontická ordinace	19,70	11,80	1 467,60	1 016,00	41 408,40
25		C 338, 340, 341, 342, 343, 344	ORL	73,82	3,20	1 467,60	1 016,00	117 836,40
26		D 319 (1/3), D 331, 332, 333	ortopedie	59,81	2,00	2 483,60	1 016,00	153 178,80
27		A 326, 327, D1 301, 302, 303, 304, 305, 306	OKBH	214,25		1 467,60	1 016,00	
		D1 339, 340, 342, 343, 344						
		A 321, 322, 323, 324, 325, D 341			15,41			
		D 311, 312, 313, 314, 315			2,20			

	D 345			33,50				410 785,10
28	B 312, 313, 314, A 302, 303, D 316	FBLR	93,35	23,60	1 467,60	1 016,00		160 975,60
29	C 310	domácí péče	15,20	1,00	1 350,70	935,00		21 465,70
30	D 201, 202, 203, 203a	gynekologie	51,05	3,00	1 467,60	1 016,00		79 673,00
31	B 304, 311, B 316 (1/3)	stomatologická ordinace	44,27	23,60	1 467,60	1 016,00		97 492,80
32	D 221, 222, 223, 224, C 249	chirurgie	75,03	7,90	1 467,60	1 016,00		120 657,20
33	B 308, B 321 (1/3)	stomatologická ordinace	21,93	11,80	1 467,60	1 016,00		46 273,20
34	D 336 (1/2), D 337, 338	interní ordinace	40,76	3,10	1 467,60	1 016,00		84 745,80
35	B 310, B 321 (1/3)	stomatologická ordinace	21,79	11,80	1 467,60	1 016,00		47 566,80
36	B 309, B 321 (1/3)	stomatologická ordinace	21,41	11,80	1 467,60	1 016,00		46 002,00
37	A 236, 237, D 249, 250, 251, A 228, 229, 230	urologie	91,19	9,27	1 467,60	1 016,00		155 511,60
38	C 240, 241, 242, 242a, 243	gynekologie	56,07	1,50	1 467,60	1 016,00		90 163,20
39	C 352 (1/2), C 353, 354	interní ordinace	45,83	1,58	1 467,60	1 016,00		68 863,80
40	C2 314 (1/2), C2 345, 346, C2 347 (1/2)	neurologie	54,20	4,00	1 467,60	1 016,00		102 120,00
41	D 218, 219, 220 (1/2)	praktický lékař	45,60	3,00	1 351,00	935,00		32 205,30
42	D 328, 329, 330 (1/6), D 356 (1/6)	interna a endokrinologie	7,49	0,50				11 500,30
43	A 304, B 316 (1/3)	stomatologická ordinace	23,51	11,80	1 467,60	1 016,00		48 719,00
44	B 306, B 323 (1/4)	stomatologická ordinace	22,04	11,80	1 467,60	1 016,00		47 824,80
45	D 319, 320, 321	angiologie	40,19	3,10	1 467,60	1 016,00		62 132,44
46	C3 329, 330, 331, 332, 333	stomatologická laboratoř	85,07		2 483,60			
	C3 328, 334		33,66		1 467,60			
	C3 368, B 318, 319			34,90		1 016,00		310 073,50
47	A 105	kompletní domácí péče	22,28	2,00	996,00	900,00		
	C2 140		14,22	1,25	1 300,00			43 793,90
48	C 303	praktický lékař	18,58	2,20	1 467,60	1 016,00		30 534,20
49	D 126 (10%)	obezitologická poradna	19,58	1,50	1 375,00	951,90		2 728,60
50	D 126 (90%)	psychologie	19,58	1,50	1 467,60	1 016,00		27 233,70
51	B 301, B 323 (1/4)	stomatologická ordinace	22,35	11,80	1 467,60	1 016,00		55 708,80
52	A 310, 311, B 321 (1/3)	stomatologická ordinace	25,66	11,80	1 467,60	1 016,00		59 116,80
53	A 201, 226, 227	pediatrie	45,00	4,94	1 467,60	1 016,00		73 327,30
54	D 328, 329, 330	praktický lékař	37,44	2,60	1 467,60	1 016,00		57 588,50
55	C 233, 234, 235, 235a, 236	gynekologie	45,64	1,50	1 467,60	1 016,00		73 051,20
56	D 218, 219, 220 (1/2)	praktický lékař	45,60	3,00	1 467,60	1 016,00		34 298,50
57	A 308, 309	stomatologická ordinace	31,48	11,80	1 467,60	1 016,00		60 721,20
58	C2 236 (1/2), C2 237, 237a, 237b, 239, C2 238	gynekologie	46,68	4,37	1 467,60	1 016,00		72 947,60

Poznámky:

uvedené údaje jsou pouze převzaty ze smluv uzavřených jednotlivými podnájemci s Poliklinikou Malešice p o
ne u všech smluv jsou aktualizovány sazby podnájemného (Kč/rok/m²) . zatímco celková částka podnájemného (Kč/rok) aktualizována je
u některých smluv celková částka podnájemného zahrnuje i podnájem movitých věcí