



MC05X003BGNZ

## **Dodatek č. 14**

### **k Nájemní smlouvě**

který níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavřely smluvní strany

### **Městská část Praha 5**

na jedné straně jako pronajímatel

a

### **Medifin s.r.o.**

na straně druhé jako nájemce

**Městská část Praha 5**

se sídlem: Praha 5, Nám. 14. října 4

IČ: 00063631

DIČ: CZ00063631

bankovní spojení: [REDACTED]

zastoupená starostou JUDr. Milanem Jančíkem, MBA

dále jako „**Pronajímatel**“

na straně jedné

a

**Medifin s.r.o.**

IČ: 62416804

DIČ: CZ62416804

se sídlem: Praha 10, Plaňanská 573/1

bankovní spojení: [REDACTED]

jednající jednatelem Borkem Svecem

dále jako „**Nájemce**“

na straně druhé

(Pronajímatel a Nájemce dále označováni také jako „**smluvní strana**“ nebo společně jako „**smluvní strany**“)

**I.**

**Preambule**

Smluvní strany tímto shodně prohlašují, že dne 19.5.2006 uzavřely nájemní smlouvu (dále jen „**Nájemní smlouva**“).

**II.**

**Předmět dodatku Nájemní smlouvy**

Smluvní strany se dohodly, že Nájemní smlouva uvedená v článku I. tohoto dodatku se mění následujícím způsobem:

**A.** Mění se článek I. odst. 1.1. první odstavec smlouvy, když nově zní:

1.1. „**Předmětem nájmu**“ se pro účely této smlouvy rozumí soubor nemovitých věcí specifikovaný tímto článkem, jejichž vlastníkem je Hlavní město Praha a jejichž správa - včetně oprávnění tyto věci pronajmout - byla v souladu se zákonem č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů, a na základě platného a účinného Statutu hl. m. Prahy, svěřena Pronajímateli.

a v této souvislosti se vypouští se článek I. odst. 1.1. poslední odstavec smlouvy a dále se z celé smlouvy vypouští ustanovení týkající se movitých věcí.

**B.** Mění se článek I. odst. 1.2. smlouvy, když nově zní:

1.2. Dojde-li k ukončení kterékoli z nájemních smluv, uzavřených mezi Pronajímatelem a třetími osobami, uvedených v příloze č. 1 této smlouvy zavazuje se Pronajímatel předložit Nájemci návrh dodatku k této smlouvě, jehož předmětem bude rozšíření předmětu nájmu dle této smlouvy o nemovité a případně movité věci, jež byly předmětem nájmu ukončené nájemní smlouvy uvedené v příloze č. 1 této smlouvy, a to tak, že se Nájemce stane jejich nájemcem ke dni bezprostředně následujícímu po dni ukončení nájemní smlouvy uvedené v příloze č. 1 této smlouvy. Výše nájemného dle této smlouvy bude v souvislosti s každým rozšířením předmětu nájmu navýšena, přičemž míra navýšení bude stanovena na základě následujícího vzorce:  $m^2$  pozemku, o který dojde k rozšíření předmětu nájmu ve smyslu tohoto článku krát 40,- Kč za rok,  $m^2$  nebytového prostoru, o který dojde k rozšíření předmětu nájmu ve smyslu tohoto článku krát 250,- Kč za rok a každá jednotlivá budova, o kterou dojde k rozšíření předmětu nájmu dle tohoto článku krát 1,- Kč za rok. Další ustanovení této smlouvy nebudou dodatkem dotčena. Návrh dodatku ve smyslu tohoto ustanovení je Pronajímatel povinen Nájemci předložit nejpozději 1 měsíc přede dnem ukončení příslušné nájemní smlouvy uvedené v příloze č. 1 této smlouvy. Nájemce se zavazuje návrh dodatku předloženého Pronajímatelem ve smyslu tohoto ustanovení akceptovat nejpozději 7 dní přede dnem ukončení příslušné nájemní smlouvy uvedené v příloze č. 1 této smlouvy. Toto ustanovení je pro smluvní strany závazné jako smlouva o smlouvě budoucí ve smyslu ustanovení § 50a zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník v platném znění. Toto ustanovení se použije obdobně rovněž v případě, kdy dojde z jakéhokoli důvodu ke zúžení předmětu nájmu dle této smlouvy, a to zejména část týkající se výpočtu změny nájemného.

**C.** Mění se článek II. odst. 2.1. smlouvy, když nově zní:

2.1. Nájemce je povinen užívat předmět nájmu k zajišťování zdravotní péče občanům v obvodu Prahy 5, případně jiných částí Prahy a návštěvníkům hlavního města Prahy, pokud o to požádají. Účelem nájmu je vytvoření podmínek pro zajištění stávajícího rozsahu zdravotní péče poskytované občanům ke dni uzavření této smlouvy v areálu Polikliniky Kartouzská a pro další rozšiřování služeb.

**D.** Mění se článek III. odst. 3.1., 3.2., 3.3. a 3.4. smlouvy, když nově zní:

3.1. Nájem se uzavírá na dobu od 1. 6. 2006 do 31.12.2021 včetně.

3.2. Nájemce si vyhrazuje právo na další prodloužení doby nájmu založeného touto nájemní smlouvou za podmínek v ní stanovených o dalších pět let, a to v případě, že řádně provede investice a rekonstrukci Pavilonu A a Pavilonu B dle rámcové smlouvy o výstavbě. Toto opční právo je Nájemce povinen uplatnit vůči Pronajímatelem za doby

trvání nájemního vztahu. V splnění podmínek pro uplatnění opčního práva Nájemcem, zavazují se smluvní strany podepsat písemný dodatek k této smlouvě, který bude obsahovat prodloužení doby nájmu dle této smlouvy.

3.3. Nájem kromě případu uvedeného v předchozím odstavci skončí:

- a) písemnou dohodou smluvních stran;
- b) bude-li rozhodnuto o odstranění nebo změnách stavby Polikliniky Kartouzská jako základní součásti předmětu nájmu v takovém rozsahu, který 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 písemné výpovědi dané Pronajímatelem z důvodu, že Nájemce porušil některé z ustanovení § 665, § 666 nebo § 667 občanského zákoníku a dále též 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 ve lhůtě určené Pronajímatelem nezjednal nápravu. Lhůta ke zjednání nápravy nesmí být kratší než tři měsíce ode dne doručení písemného upozornění.  
Podstatným porušením této smlouvy jsou následující skutečnosti:
  - 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;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.
- f) uplynutím výpovědní doby při písemné výpovědi dané Pronajímatelem z důvodů porušení povinnosti dané čl. VI. odst. 6.3. této smlouvy. Výpovědní doba činí jeden měsíc a počne běžet prvního dne měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byla Nájemci výpověď doručena. Lhůta ke zjednání nápravy nesmí být kratší než šest měsíců ode dne doručení písemného upozornění Pronajímatele.

3.4. Ke dni ukončení nájmu je Nájemce povinen předmět nájmu protokolárně předat Pronajímateli, a to ve stavu odpovídajícím obvyklému opotřebení, jinak je povinen uhradit Pronajímateli vzniklou škodu. Rozsah předání bude odpovídat rozsahu a stavu, ve kterém Nájemce předmět nájmu převzal, se změnami, ke kterým po právu došlo v průběhu nájmu. Datum podepsání předávacího protokolu je rozhodné po posuzování vzájemných vztahů. Nájemce je povinen vyklidit pronajaté části nemovitostí do té míry, aby nenarušil obvyklý chod celého areálu Polikliniky Kartouzská a svým jednáním nepůsobil Pronajímateli, ani podnájemcům či třetím osobám škody. Ke dni ukončení nájmu je Nájemce povinen předat Pronajímateli zejména:

- a) veškerý nemovitý majetek, svěřený touto smlouvou do nájmu;
- b) veškerou projektovou a stavebně technickou dokumentaci, revizní knihy, předávací doklady a protokoly za jednotlivé nebytové prostory;

- 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 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 řádného doplnění, ke kterému došlo nebo mělo dojít v průběhu nájmu;
- f) kopie uzavřených podnájemních smluv.

**E. Mění se článek IV. odst. 4.1., 4.2., 4.4. a 4.5. smlouvy, když nově zní:**

- 4.1. Celková výše nájemného bez DPH (dále jen nájemné) byla po vzájemné dohodě stanovena na částku **1.202.134,50 Kč** (tj. slovy: jeden milión dvě stě dva tisíce sto třicet čtyři korun českých a padesát haléřů) ročně. K nájemnému za soubor pronajatých nemovitých věcí bude připočtena příslušná DPH v případě, že takovou povinnost stanoví v budoucnu právní řád České republiky.
- 4.2. Nájemné je splatné v korunách českých na základě daňového dokladu vystaveného Pronajímatelem v čtvrtletních splátkách ve výši jedné čtvrtiny ročního nájemného za soubor pronajatých nemovitých věcí, vždy do 15. dne prvního měsíce příslušného kalendářního čtvrtletí ( tj. do 15.1., 15.4., 15.7. a 15.10.), a to bezhotovostním převodem na účet Pronajímatele uvedený záhlaví této smlouvy s uvedením variabilního symbolu 31169204.
- 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, poplatek za telefon a poplatky za revize zařízení instalovaných v Poliklinice Kartouzská, jakož i případné další služby spojené s užíváním předmětu nájmu (dále také jako „**služby spojené s nájmem**“). Tyto náklady hradí Nájemce v plné výši vlastním nákladem na základě smluv uzavřených svým jménem a na svůj vlastní účet s dodavateli uvedených služeb.
- 4.5. Nájemce se zavazuje na své vlastní náklady realizovat stavební úpravy předmětu nájmu v rozsahu a dle časového harmonogramu stanoveného rámcovou smlouvou o výstavbě uzavřenou mezi smluvními stranami dne 4.4.2008. Smluvní strany se dohodly, že součástí Domu pro seniory (dále jen „Pavilon Sever“) je i lůžková část o kapacitě 60 lůžek. Smluvní strany se dále dohodly, že Nájemce je povinen účelně investovat do stávajícího areálu Polikliniky Kartouzská částku v minimální výši 60 milionů Kč.

**F. Mění se článek V. odst. 5.3. smlouvy, který nově zní:**

- 5.3. Nájemce má právo na vrácení 75% kauce po dokončení investic a rekonstrukce Pavilonu A a Pavilonu B. Po splnění celého předmětu rámcové smlouvy ze dne 4.4.2008 ze strany Nájemce, má Nájemce právo na vrácení zbývající části kauce, včetně případných vkladových úroků, a to ve lhůtě do třiceti dnů po úplném vypořádání všech vzájemných závazků Nájemce ke dni dokončení prací dle předmětné rámcové smlouvy, a:

- a) Pronajímatele, vyplývajících z této smlouvy (např. nájemné, úroky z prodlení, smluvní pokuty, škody na předmětu nájmu neodpovídající běžnému opotřebení);
- b) dodavatelů služeb spojených s nájmem, pokud by nároky těchto dodavatelů mohl být dotčen Pronajímatel;

**G.** Mění se článek VI. odst. 6.1. smlouvy, když nově zní

6.1. Nájemce se zavazuje předložit návrh podnájemních smluv stávajícím nájemcům uvedeným v seznamu nájemních smluv, který tvoří přílohu č. 1 této smlouvy. Návrh podnájemních smluv dle předchozí věty bude učiněn nejpozději 2 měsíce přede dnem ukončení nájmu dle předmětných smluv o nájmu nebytových prostor. Návrh podnájemních smluv bude učiněn při zachování podmínek dosavadních nájemních smluv platných a účinných ke dni 31. 5. 2006 a současně bude respektovat ustanovení této smlouvy, a to za podmínky, že nájemci nebudou mít vůči pronajímateli jakékoli nedoplatky. V případě akceptace návrhu podnájemní smlouvy ze strany výše specifikovaných subjektů, se Nájemce zavazuje uzavřít ke dni skončení jejich nájmu na dobu určitou příslušné podnájemní smlouvy. Každá budoucí změna podnájemních smluv uzavřených se stávajícími nájemci uvedenými v příloze č. 1 této smlouvy bude podléhat souhlasu Pronajímatele. Nájemce bude oprávněn dát do podnájmu nebytové prostory uvedené v příloze č. 1 této smlouvy až po předchozím písemném souhlasu Pronajímatele. Do veškerých podnájemních smluv bude zapracována inflační doložka ve shodném znění jako v čl. IV. odst. 4.3. této nájemní smlouvy.

**H.** Vypouští se článek VI. odst. 6.2. a 6.3. a 6.6., a z tohoto důvodu se přečíslovávají odst. 6.4. na odst. 6.2., odst. 6.5. na odst. 6.3. a odst. 6.7. na 6.4. smlouvy, a to v rámci celé smlouvy.

**I.** Mění se článek VI. odst. 6.3. (po provedení přečíslování) smlouvy, když nově zní:

6.3. Nájemce se zavazuje vytvořit v Poliklinice Kartouzská podmínky pro zajištění provozu lékařských oborů dle požadavků Pronajímatele (Seznam lékařských oborů je uveden v příloze č. 2 této smlouvy) za předpokladu, že s nestátními zdravotnickými zařízeními, která jsou provozovateli lékařských oborů specifikovaných v příloze č. 2 této smlouvy, budou uzavřeny podnájemní smlouvy v souladu s čl. VI. odst. 6.1. této smlouvy a tato nestátní zdravotnická zařízení budou dané lékařské obory v Poliklinice Kartouzská provozovat. V případě, že dojde v souladu s touto smlouvou k ukončení některého z předmětných podnájemních vztahů, zavazuje se nájemce vyvinout maximální úsilí pro získání nového podnájemce, který bude provozovatelem příslušných lékařských oborů, tak aby byl provoz zdravotnických zařízení specifikovaných v příloze č. 2 této smlouvy zachován v plném rozsahu. Maximálním úsilím se pro potřeby této smlouvy rozumí zveřejnění nabídky podnájmu provozovateli zdravotnického zařízení formou dvou inzerátů v odborném periodiku a podání žádosti Pronajímateli o zveřejnění nabídky na úřední desce MČ P5 po dobu alespoň 30 dnů. V případě, že se nepodaří zajistit podnájemce, který by byl provozovatelem příslušných lékařských oborů, bude příslušný prostor dán do podnájmu v souladu s účelem této smlouvy. Smluvní strany se dohodly, že po dokončení výstavby areálu Polikliniky Kartouzská dle rámcové smlouvy ze dne



4.4.2008 ze strany Nájemce dojde k aktualizaci seznamu lékařských oborů, jak je uveden v příloze č. 2 této smlouvy.

**J. Mění se článek VII. odst. 7.2., 7.7., 7.11 a 7.12 smlouvy, když nově zní:**

7.2. Nájemce je oprávněn dát v souladu s účelem nájmu a ostatními ustanoveními této smlouvy do podnájmu nebytové prostory v předmětu nájmu, příp. i část předmětu nájmu (jednotlivé části nemovitostí), a to v souladu se sjednaným 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. 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. 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 neodpovídá stavu dle platného rozhodnutí o užívání stavby, upozorní Nájemce na tuto skutečnost Pronajímatele a zároveň vyvine maximální úsilí k nápravě nevyhovujícího stavu Pavilonu A a Pavilonu B, a to v souladu s rámcovou smlouvou o výstavbě ze dne 4.4.2008.

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. Otázky vypořádání technického zhodnocení předmětu nájmu se smluvní strany zavazují řešit v návaznosti na rámcovou smlouvu o výstavbě specifikovanou v článku IV. odst. 4.5. této smlouvy.

7.11. Nájemce se dále zavazuje:

- a) zpracovávat a jednou ročně, vždy do 30.9. odpovídajícího kalendářního roku předkládat Pronajímateli návrhy na rozsáhlé opravy a investice do předmětu nájmu a na požádání Pronajímatele zajistit součinnost při provádění těchto oprav. Za rozsáhlé opravy se dle této smlouvy považují opravy, jejichž předpokládaná výše investičních nákladů přesahuje 200.000,- Kč.
- b) 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,
- c) zajišťovat podle potřeby na vlastní náklady provádění dezinfekce, dezinfekce a deratizace předmětu nájmu,

- d) 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; zajišťovat odklid sněhu a zajistit schůdnost komunikací na pronajatých nemovitostech, jakož i na komunikacích k pronajímaným nemovitostem přiléhajících, vše v souladu se závaznými předpisy předpisy hl. m. Prahy a ve stejném rozsahu jako vlastník;
- e) zajišťovat na vlastní náklady provoz technologických zařízení v Poliklinice Kartouzská, a to osobami k tomu oprávněnými;

7.12. Nájemce je povinen nakládat na vlastní náklady s odpady, včetně odpadů zdravotnických, které vznikají při užívání předmětu nájmu z činnosti Nájemce, včetně jejich likvidace. 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. 203/1994 Sb. a vyhlášky MV ČSR č. 37/1986 Sb.

**K.** Mění se článek X. odst. 10.5 smlouvy, když nově zní:

10.5. Smluvní strany výslovně souhlasí s tím, aby tato smlouva byla uvedena v evidenci smluv vedené Úřadem Městské části Praha 5. Společnost Medifin obsah této smlouvy a údaje v ní uvedené považuje za součást svého obchodního tajemství dle ustanovení § 17 zákona č. 513/1991 Sb., Obchodního zákoníku, a MČ P5 tuto skutečnost bere na vědomí.

**L.** Smluvní strany se dohodly, že se vypouští příloha č. 1 Nájemní smlouvy (Seznam movitých věcí, které jsou předmětem nájmu), příloha č. 3 Nájemní smlouvy (Seznam nájemních smluv se zdravotnickými subjekty, uzavřených na dobu neurčitou), příloha č. 4 (Seznam nájemních smluv s ostatními subjekty). Z tohoto důvodu dochází k přečíslování přílohy č. 5 na přílohu č. 2 a přílohy č. 6 na přílohu č. 3. Příloha č. 2 (po provedení přečíslování) nově zní „Seznam lékařských oborů, pro které je nájemce povinen vytvořit podmínky pro zachování provozu v souladu s čl. VI. odst. 6.3. nájemní smlouvy“.

### III.

#### Závěrečná ustanovení

1. Smluvní strany prohlašují, že ostatní ustanovení Nájemní smlouvy uzavřené dne 19.5.2006 zůstávají beze změny.
2. Tento dodatek je vyhotoven v sedmi stejnopisech majících platnost originálu, přičemž pět vyhotovení je určeno pro MČ P5 a dvě pro společnost Medifin.



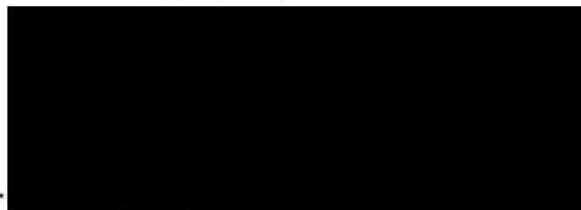
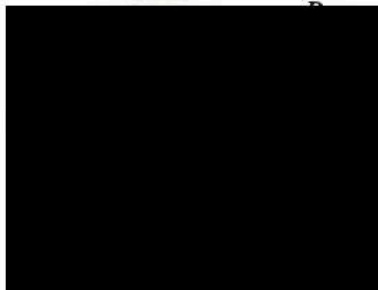
3. Smluvní strany tohoto dodatku prohlašují, že se seznámily s jeho obsahem, že vyjadřuje jejich pravou a svobodnou vůli, a že tento dodatek nebyl podepsán v tísni ani za nápadně nevýhodných podmínek, na důkaz čehož připojují zdola své vlastnoruční podpisy.

V Praze dne 05. 11. 2009

V Praze dne 04 -11- 2009



**Městská část Praha 5**  
JUDr. Milan Jančík, MBA, starosta  
*Průjemce / Nájemce*



**Medifin s.r.o.**  
Borek Švec, jednatel  
*Nájemce*