



49	20	2004	06
----	----	------	----

Dodatek č. 20

k Nájemní smlouvě

který níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavřely smluvní strany

Městská část Praha 5

a

Medifin a.s.

Smluvní strany

Městská část Praha 5

IČ: 00063631

DIČ: CZ00063631

se sídlem: Praha 5, Nám. 14. října 4

zastoupená Ing. Miroslavem Zeleným, starostou Městské části Praha 5

bankovní spojení: [REDACTED]

dále jako „**Pronajímatel**“
na straně jedné

a

Medifin a.s.

IČ: 62416804

DIČ: CZ62416804

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

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 15885
jejímž jménem jedná Borek Švec, předseda představenstva

bankovní spojení: [REDACTED]

dále jako „**Nájemce**“
na straně druhé

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

uzavřely níže uvedeného dne, měsíce a roku tento

Dodatek č. 20 k nájemní smlouvě (dále též jen jako „**dodatek**“)

I. **Preambule**

1. Smluvní strany tímto shodně prohlašují, že dne 19. 5. 2006 uzavřely nájemní smlouvu (ve znění pozdějších dodatků), na základě které Pronajímatel přenechal Nájemci do užívání nemovitosti nacházející se v areálu Zdravotnického zařízení Smíchov (ulice Kartouzská), a to konkrétně – budova č. p. 204 (budova A) na pozemku parc. č. 3067, pozemek parc. č. 3067, vodní umělá nádrž na pozemku parc. č. 3066/2, pozemek parc. č. 3066/2, pozemek parc. č. 3066/3, budova bez čp/če (budova B) na pozemku parc. č. 3066/4, pozemek parc. č. 3066/4, budova bez čp/če (budovy C a D) na pozemku parc. č. 3068, pozemek parc. č. 3068, pozemek parc. č. 3070, budova bez č.p./č.e. (budova E) – garáž na pozemku parc. č. 3112/2 a pozemek parc. č. 3112/2, vše v k.ú. a části obce Smíchov, obci Praha, zapsané na LV č. 2787 vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, katastrální pracoviště Praha (dále jen „**Poliklinika Kartouzská**“) (dále jen „**Nájemní smlouva**“ nebo jen „**smlouva**“). Smluvní strany prohlašují, že ke dni 5.11.2009 vyhotovily úplné znění Nájemní smlouvy.

2. Dále smluvní strany shodně prohlašují, že dne 4. 4. 2008 uzavřely rámcovou smlouvu o výstavbě (dále jen „**Rámcová smlouva o výstavbě**“). Smluvní strany prohlašují, že dne 5.11.2009 uzavřely dodatek č. 1 k Rámcové smlouvě o výstavbě, kterým byla Rámcová smlouva o výstavbě změněna. Smluvní strany prohlašují, že současně s tímto dodatkem je uzavřen Dodatek č. 2 k Rámcové smlouvě o výstavbě.
3. Nájemce se v Nájemní smlouvě mimo jiné zavázal na vlastní náklady realizovat stavební úpravy Zdravotnického zařízení Smíchov (Polikliniky Kartouzská), a to na základě samostatné smlouvy, jejímž předmětem bude realizace příslušných stavebních úprav za podmínek Záměru rozvoje zdravotnického zařízení Poliklinika Kartouzská odsouhlaseného Radou Městské části Praha 5 dne 29. 9. 2006 usnesením č. 37/1444/2006 (dále jen jako „**Záměr**“). S ohledem na znění Nájemní smlouvy byla mezi smluvními stranami uzavřena Rámcová smlouva o výstavbě, jejímž předmětem je mimo jiné závazek Nájemce vystavět na pronajatých pozemích náležejících do areálu Zdravotnického zařízení Smíchov (Polikliniky Kartouzská) nové stavby určené k provozu zdravotnického zařízení, a to zejména „Pavilon Jih“ a „Pavilon VSTUP“.
4. Smluvní strany dále prohlašují, že dne 16.5.2007 uzavřely na dobu určitou, do 31.12.2012 smlouvu o uzavření budoucí smlouvy kupní o převodu vlastnictví k nemovitostem a smlouvu o výstavbě budov (dále jen „**Smlouva o smlouvě budoucí**“), která byla uzavřena v souvislosti s tím, že se Nájemce zavázal v Nájemní smlouvě a Rámcové smlouvě o výstavbě k výstavbě budov určených k provozu zdravotnického zařízení – zejména Pavilonu Jih a Pavilonu VSTUP – ve smyslu Nájemní smlouvy a Záměru. Ve Smlouvě o smlouvě budoucí se dále Pronajímatel zavázal k uzavření smlouvy kupní smlouvy o převodu vlastnictví k části pozemků parc. č. 3067, 3068, 3066/2, 3066/3 a 3112/2 zapsaných v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro hl. m. Prahu, Katastrální pracoviště Praha, na LV č. 2787 pro k. ú. Smíchov, obec Praha, které budou zastavěny nemovitostmi postavenými Nájemcem, na kterých bude provedena Nájemcem v souladu se Záměrem výstavba budov určených pro zdravotní a sociální účely, a to za podmínek a cenu dle Smlouvy o smlouvě budoucí.
5. V souladu s Nájemní smlouvou a Rámcovou smlouvou o výstavbě vystavěl Nájemce na pozemku parc. č. 3067/7, k.ú. Smíchov, obci Praha, budovu č.p. 3274 označovanou jako „Pavilon Jih“ (dále jen „**Pavilon Jih**“), dále na pozemku parc. č. 3067/8 provedl výstavbu nové stavby bez čp/če obč. vyb, která je označována jako „Pavilon VSTUP“ (dále jen „**Pavilon VSTUP**“).
6. Smluvní strany mají záměr uvést smluvní dokumentaci, zejména tuto Nájemní smlouvu, do souladu s aktuálním stavem, a uzavírají tento dodatek k Nájemní smlouvě.

II.

Předmět dodatku Nájemní smlouvy

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

- A. Do Preambule smlouvy se doplňuje další odstavec, který zní následovně:

Smluvní strany tímto shodně prohlašují a berou na vědomí, že vlastníkem **Pavilonu**

Jih (tj. budovy č.p. 3274 postavené na pozemku parc. č. 3067/7, který vznikl oddělením od pozemků parc. č. 3066/3, 3067 a 3068, v k.ú. a části obce Smíchov, obci Praha), který byl vystaven Nájemcem, je ke dni podpisu tohoto dodatku společnost Centrum zdraví Smíchov, k.s., IČ: 247 71 937, se sídlem Praha 5, Kartouzská 3274/10, PSČ 150 00 (dále jen „Centrum zdraví Smíchov“). Smluvní strany a společnost Centrum zdraví Smíchov prohlašují, že pozemek pod Pavilonem Jih, tj. pozemek parc. č. 3067/7, nabyt Nájemce do svého vlastnictví kupní smlouvou o převodu vlastnictví k nemovitostem uzavřené dne 25.10.2011 mezi Nájemcem a Pronajímatelem dle Smlouvy o smlouvě budoucí.

Smluvní strany tímto shodně prohlašují a berou na vědomí, že vlastníkem **Pavilonu VSTUP** (tj. budovy bez čp/če obč. vyb. postavené na pozemku parc. č. 3067/8, který vznikl oddělením od pozemků parc. č. 3066/3 a 3067/6, v k.ú. a části obce Smíchov, obci Praha) je Nájemce. Smluvní strany prohlašují, že pozemek pod Pavilonem VSTUP, tj. pozemek parc. č. 3067/8, nabyt Nájemce do svého vlastnictví kupní smlouvou o převodu vlastnictví k nemovitostem uzavřené dne 25.10.2011 mezi Nájemcem a Pronajímatelem dle Smlouvy o smlouvě budoucí.

B. Mění se článek I. odst. 1.1. druhý odstavec smlouvy, když nově zní:

„**Nemovitými věcmi**“ se pro účely této smlouvy rozumí společně:

- budova č.p. 204 (budova A) – stavba občanského vybavení umístěná na pozemku s parcelním číslem 3067/6,
- budova bez čp/če nezapsaná v katastru nemovitostí umístěná na pozemku s parcelním číslem 3066/4 (budova B),
- budova bez čp/če nezapsaná v katastru nemovitostí na pozemku s parcelním číslem 3068 (budova D) a
- budova bez čp/če – garáž umístěná na pozemku s parcelním číslem 3112/2 (budova E),
- pozemek s parcelním číslem 3067/6 o výměře 4.472 m²,
- pozemek s parcelním číslem 3066/2 o výměře 658 m²,
- pozemek s parcelním číslem 3066/3 o výměře 4.474 m²,
- pozemek s parcelním číslem 3066/4 o výměře 115 m²,
- pozemek s parcelním číslem 3068 o výměře 725 m²,
- pozemek s parcelním číslem 3070 o výměře 1.730 m² a
- pozemek s parcelním číslem 3112/2 o výměře 481 m²,

vše v katastrálním území Smíchov a zapsané u Katastrálního úřadu pro hl. město Prahu, katastrální pracoviště Praha, na listu vlastnictví č. 2787 s vlastnickým právem pro Hlavní město Praha, a to s výjimkou nebytového prostoru, který je v současné době v nájmu na základě nájemní smlouvy č. ZZS 08/OOA/05 uzavřené mezi Pronajímatelem a MUDr. Janou Stejskalovou, IČ: 70805474, s místem podnikání Praha 5, Smíchov, Kartouzská 204/6, jako nájemcem.

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

Pronajímatel se zavazuje předložit Nájemci návrh dodatku k této smlouvě, jehož předmětem bude rozšíření předmětu nájmu dle této smlouvy o nemovité a případně movité věci, jež jsou předmětem nájmu dle nájemní smlouvy č. ZZS 08/OOA/05 uzavřené mezi Pronajímatelem a MUDr. Janou Stejskalovou, IČ: 70805474, s místem podnikání Praha 5, Smíchov, Kartouzská 204/6, jako nájemcem, a to nejpozději jeden

(1) měsíc před skončení nájmu dle předmětné nájemní smlouvy (tj. do 31.11.2014, pokud nebude nájemní smlouvě ukončena dříve). Výše nájemného dle této smlouvy bude v souvislosti s rozšířením předmětu nájmu navýšena na základě následujícího vzorce: m² nebytového prostoru, o který dojde k rozšíření předmětu nájmu ve smyslu tohoto článku krát 250,- Kč za rok. Další ustanovení této smlouvy nebudou dodatkem dotčena. Nájemce se zavazuje návrh dodatku předloženého Pronajímatelem ve smyslu tohoto ustanovení akceptovat nejpozději 7 dní přede dnem ukončení předmětné nájemní 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 k zúžení předmětu nájmu dle této smlouvy, a to zejména část týkající se výpočtu změny nájemného.

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

Nájemce je společností, jejímž předmětem podnikání je mimo jiné provozování nestátního zdravotnického zařízení v rozsahu dle rozhodnutí vydaného podle zák. č. 160/1992 Sb., o zdravotní péči v nestátních zařízeních (nahrazen předpisem č. 372/2011 Sb., o zdravotních službách a podmínkách jejich poskytování). Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu v souladu se zkolaudovaným účelem užívání a za podmínek sjednaných touto Nájemní smlouvou a pro účely shora uvedené podnikatelské činnosti. 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, a to tak, aby byl zajištěn další rozvoj a zvyšování standardu poskytování zdravotních a sociálních služeb.

E. Mění se článek III. odst. 3.3. písm. f), když nově zní:

- f) uplynutím výpovědní doby při písemné výpovědi dané Pronajímatelem z důvodu, že Nájemce ani přes opakované písemné výzvy s poskytnutím dodatečné lhůty ke splnění povinnosti v minimální délce čtrnáct (14) dnů počítané ode dne doručení druhé výzvy Nájemci zabránil ve vstupu do předmětu nájmu pracovníkům Pronajímatele nebo jím pověřeným osobám za účelem kontroly majetku a hospodaření s předmětem nájmu, jak je uvedeno v článku VII. odst. 7.4 této smlouvy. Ve výpovědi je Pronajímatel povinen konkrétně uvést, co je důvodem výpovědi. Výpovědní doba činí šest (6) měsíců a počne běžet prvního dne měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byla Nájemci výpověď doručena.

F. Do článku III. odst. 3.5. za větu první se doplňuje:

Smluvní strany se dohodly, že jsou oprávněny komunikovat mezi sebou rovněž prostřednictvím svých datových schránek.

G. Mění se článek IV. odst. 4.1. smlouvy, když nově zní:

- 4.1. Celková výše nájemného bez DPH (dále jen „nájemné“) byla po vzájemné dohodě stanovena na částku 1.306.674,50 Kč (tj. slovy: jeden milion tři sta šest tisíc šest set sedmdesát čtyři korun českých 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.

H. Mění se článek IV. odst. 4.5. smlouvy, když nově zní:

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 ve znění pozdějších dodatků. Smluvní strany se dále dohodly, že Nájemce je povinen účelně investovat do stávajícího areálu Polikliniky Kartouzská částku v minimální výši 60 milionů Kč.

I. Vypouští se celý odst. 6.1. z článku VI. smlouvy

J. Mění se článek VI. odst. 6.3. smlouvy, když nově zní:

Smluvní strany prohlašují, že si poskytnou vzájemnou součinnost tak, aby mohla být zvyšována úroveň a rozsah poskytovaných zdravotních služeb a zajištěn rozvoj areálu Poliklinika Kartouzská.

K. Mění se článek VI. odst. 6.4. smlouvy, když nově zní:

6.4. Nájemce se zavazuje v souladu s účelem nájmu zajistit veškeré podmínky pro řádný provoz areálu Polikliniky Kartouzská a tyto podmínky v souladu se společným zájmem smluvních stran na zvyšování úrovně poskytované zdravotní péče nadále zlepšovat. Nájemce je povinen zejména podnájemcům zajišťovat řádné dodávky tepla, TUV, elektrické energie, plynu, vody, odvoz a likvidaci odpadu a další služby spojené s užíváním předmětu nájmu.

L. Mění se článek VII. odst. 7.2., když nově zní následovně:

Pronajímatel souhlasí s tím, že 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. Pronajímatel je oprávněn se vyjádřit k podnájemní smlouvě, popř. její změně, nejpozději do 15 dnů ode dne jejího doručení. Pokud se Pronajímatel v uvedené lhůtě 15 dnů ke smlouvě nebo k její změně nevyjádří, má se za to, že se smlouvou, popř. její změnou, souhlasí. Všechny podnájemní smlouvy a všechny jejich dodatky je Nájemce povinen sjednávat pouze v písemné formě. Podmínky podnájemních smluv je Nájemce oprávněn sjednávat dle svého uvážení, avšak vždy v souladu s právním řádem České republiky a tak, aby nedošlo k poškození zájmů Pronajímatele a byl dodržen účel nájmu a nebyla negativně ovlivněna činnost zdravotnických zařízení v předmětu nájmu. Nájemce se zavazuje, že v každé uzavírané podnájemní smlouvě bude sjednána rozvazovací podmínka účinnosti podnájemní smlouvy, dle které, vyjádří-li Pronajímatel ve stanovené lhůtě patnácti (15) dnů svůj nesouhlas s uzavřením dané podnájemní smlouvy, pozbude podnájemní smlouva účinnosti. 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.

M. Do článku VII. odst. 7.11 se doplňuje nové písmeno f), které zní:

- f) předkládat pravidelně Pronajímateli seznam lékařských oborů aktuálně působících v areálu Polikliniky Kartouzská a informace o aktuálním rozsahu zdravotní péče poskytované občanům v areálu Polikliniky Kartouzská, a to vždy ke dni 30.6. a dni 31.12. příslušného kalendářního roku trvání nájemního vztahu dle této smlouvy. Nájemce se rovněž zavazuje Pronajímateli předložit aktuální seznam lékařských oborů a informace o poskytovaném rozsahu poskytovaných lékařských služeb při podpisu tohoto dodatku; Pronajímatel bere na vědomí, že informace budou Nájemcem získávány jak od podnájemců tak z veřejně přístupných zdrojů, tj. zejména z informačních štítů/tabulí nacházejících se v areálu Polikliniky Kartouzská, a to u lékařů, s nimiž byla uzavřena podnájemní smlouva do dne podpisu dodatku č. 20 k nájemní smlouvě, u kterých budou tyto informace získávány i z případných dodatků, ve kterých budou uvedeny seznamy lékařských oborů, uzavíraných k již uzavřeným podnájemním smlouvám, a u lékařů, s nimiž bude uzavřena podnájemní smlouva ode dne podpisu dodatku č. 20 k nájemní smlouvě, z obsahu podnájemních smluv, ve kterých budou uvedeny seznamy lékařských oborů

N. Mění se článek IX. odst. 9.6. smlouvy, když nově zní:

- 9.6. 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.

- O. Vypouští se dosavadní přílohy k nájemní smlouvě** (Příloha č. 1 Seznam nájemních smluv se zdravotnickými subjekty, uzavřených na dobu určitou; Příloha č. 2 Seznam lékařských oborů, pro které je nájemce povinen vytvořit podmínky pro zachování provozu v souladu s čl. VI. odst. 6.3. Nájemní smlouvy; Příloha č. 3 Specifikace nebytových prostor umístěných v předmětu nájmu, které jsou v současné době pronajaty na základě smluv o nájmu nebytových prostor uzavřených na dobu určitou), a to z důvodu, že s ohledem na aktuální stav jsou již bezpředmětné.

- P. Do článku X. se doplňuje nový odstavec 10.6., který zní:**
Přílohou č. 1 tohoto dodatku, která tvoří jeho nedílnou součást, je vzorová podnájemní smlouva, kterou Nájemce předkládá k uzavření podnájemci.

III.

Závěrečná ustanovení

1. Smluvní strany prohlašují, že ostatní ustanovení Nájemní smlouvy uzavřené dne 19.5.2006 ve znění jejích pozdějších dodatků a Rámcové smlouvy o výstavbě uzavřené dne 4.4.2008 ve znění jejích pozdějších dodatků zůstávají tímto dodatkem nedotčena.
2. Smluvní strany prohlašují a potvrzují, že Nájemce splnil svoji povinnost uvedenou v článku IV. odst. 4.5. Nájemní smlouvy, tedy provedl účelnou investici do areálu Polikliniky Kartouzská v částce převyšující 60 milionů Kč. Smluvní strany dále prohlašují a potvrzují, že Nájemce splnil ke dni podpisu tohoto dodatku veškeré povinnosti týkající se stávajících nájemních smluv, tj. nabídl uzavření podnájemní

smlouvy všem lékařům, kteří měli uzavřenu nájemní smlouvu na dobu určitou.

3. Tento dodatek se ve všech otázkách, které v něm nejsou výslovně upraveny, řídí českým právním řádem, a to zejména příslušnými ustanoveními zákona č. 513/1991 Sb., obchodního zákoníku v platném znění, a souvisejícími obecně závaznými právními předpisy.
4. Je-li některé ustanovení tohoto dodatku neplatné či neúčinné, anebo se neplatným či neúčinným v budoucnu stane, zůstávají ostatní ustanovení tohoto dodatku platná a účinná, přičemž na místo neplatného či neúčinného ustanovení se použijí ustanovení obecně závazných právních předpisů upravujících danou otázku vzájemného vztahu smluvních stran. Smluvní strany se zavazují upravit svoje vzájemná práva a povinnosti přijetím jiného ustanovení, které svým výsledkem nejlépe odpovídá záměru neplatného, resp. neúčinného ustanovení s ohledem na naplnění účelu Nájemní smlouvy.
5. Nedílnou součástí tohoto dodatku tvoří následující přílohy, které jsou rovněž přílohami nájemní smlouvy:
Příloha č. 1 – Vzorová smlouva o podnájmu nebytového prostoru
Příloha č. 2 – Seznam lékařských oborů v areálu polikliniky Kartouzská ke dni 22.11. 2013
6. Tato smlouva je vyhotovena v sedmi (7) stejnopisech s platností originálu, když pět (5) vyhotovení je určeno pro Pronajímatele a dvě (2) pro Nájemce. Tento dodatek nabývá platnosti a účinnosti dnem jeho podpisu posledním z účastníků tohoto dodatku.
7. Tento dodatek může být měněn a doplňován výlučně písemnými vzestupně číslovanými dodatky podepsanými smluvními stranami.
8. Pokud tento dodatek obsahuje ustanovení, která doplňují, mění nebo upřesňují rovněž ujednání Rámcové smlouvy o výstavbě je třeba ustanovení v uvedených smlouvách vykládat v souladu s tímto dodatkem.
9. Smluvní strany výslovně souhlasí s tím, aby tento dodatek byl uveden v evidenci smluv vedené Úřadem Městské části Praha 5. Nájemce – společnost Medifin obsah tohoto dodatku a údaje v něm uvedené považuje za součást svého obchodního tajemství dle ustanovení § 17 zákona č. 513/1991 Sb., obchodního zákoníku v platném znění, a Pronajímatel tuto skutečnost bere na vědomí.
10. Smluvní strany tímto prohlašují, že tento dodatek uzavřely na základě své svobodné, vážné a opravdové vůle prosté omylu, na důkaz čehož připojují níže své podpisy.

V Praze dne 20 -12- 2013

V Praze dne 11 -12- 2013

Mě
Ing
starost

Pronajímatel

Švec, předseda představenstva
Nájemce

Dne

Smlouva o podnájmu nebytového prostoru

u z a v ř e n á m e z i

Medifin a.s.

na straně jedné

a

.....

na straně druhé

Smlouva o podnájmu nebytového prostoru

(dále jen „smlouva“)

Strany smlouvy:

Medifin a.s.

zapsána v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 15885

IČ: 62416804

DIČ: CZ62416804

se sídlem Praha 10, Plaňanská 573/1

bankovní spojení: ČS a.s., č.ú.: 994404-43135001/0800

jejímž jménem jedná p. Borek Švec, předseda představenstva

(dále jen „nájemce“)

na straně jedné

a

.....
zapsána

IČ:

DIČ:

místo podnikání / se sídlem

bankovní spojení:

jejímž jménem jedná

(dále jen „podnájemce“)

na straně druhé

(nájemce a podnájemce společně jen „smluvní strany“)

Smluvní strany uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto

smlouvu o podnájmu nebytového prostoru:

P r e a m b u l e

Rada Městské části Praha 5 svým usnesením č. 3/127/2006 dne 24. 1. 2006 souhlasila se záměrem pronájmu části Zdravotnického zařízení Smíchov, tedy objektu č. p. 204 (dále jen „budova A“) na pozemku parc. č. 3067, pozemku parc. č. 3067, vodní umělé nádrže na pozemku parc. č. 3066/2, pozemku parc. č. 3066/2, pozemku parc. č. 3066/3, budovy bez č. p. (dále jen „budova B“) na pozemku parc. č. 3066/4, pozemku parc. č. 3066/4, budovy bez č. p. (dále jen „budovy C, D“) nezapsané na LV na pozemku parc. č. 3068, pozemku parc. č. 3068, pozemku parc. č. 3070, budovy bez č. p. (dále jen „budova E“) na pozemku parc. č. 3112/2 a pozemku parc. č. 3112/2, ulice Kartouzská, vše v k. ú. Smíchov, vše zapsané na LV č. 2787 vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, katastrální pracoviště Praha (dále společně jen „Poliklinika Kartouzská“ nebo také „objekt“), a to podle soutěžních podmínek s povinností zachování provozu nestátního zdravotnického zařízení v tomto objektu. Tento záměr byl následně zveřejněn.

Komise pro posuzování nabídek jmenovaná usnesením Rady Městské části Praha 5 č. 3/127/2006 dne 10. 3. 2006 doporučila, aby bylo rozhodnuto o přidělení zakázky na pronájem areálu Poliklinika Kartouzská společnosti Medifin a.s.

Rada Městské části Praha 5 následně svým usnesením č. 12/402/2006 dne 14. 3. 2006 schválila na základě doporučení jmenované Komise pro posuzování nabídek společnost Medifin a.s. jakožto nájemce části areálu a provozovatele areálu Poliklinika Kartouzská.

Na základě výše uvedených skutečností Městská část Praha 5 a společnost Medifin a.s. uzavřely dne 19. 5. 2006 smlouvu o nájmu souboru nemovitých a movitých věcí, na jejímž základě se společnost Medifin a.s. stala řádným nájemcem uvedených věcí, přičemž je oprávněna tyto věci nebo jejich část dát do podnájmu třetí osobě. Mezi těmito věcmi jsou též věci (nebytové prostory), o jejichž podnájem má zájem podnájemce. S ohledem na shora uvedené proto tímto smluvní strany uzavírají tuto podnájemní smlouvu.

I.

Předmět podnájmu

1. Předmětem podnájmu jsou nebytové prostory v členění:

- a) **místnost č.** (o celkové výměře m²), nacházející se v NP budovy, na adrese Kartouzská 204/6, Praha 5, přesně vymezená v plánu příslušného podlaží budovy..., který tvoří přílohu č. 1 této smlouvy;
- b) **místnost č.** (o celkové výměře m²), nacházející se v NP budovy, na adrese Kartouzská 204/6, Praha 5, přesně vymezená v plánu příslušného podlaží budovy, který tvoří přílohu č. 1 této smlouvy;
- c) **část místnosti č.** (o výměře ... m²), nacházející se v NP budovy, na adrese Kartouzská 204/6, Praha 5, přesně vymezená v plánu příslušného podlaží budovy, který tvoří přílohu č. 1 této smlouvy.

Celková výměra předmětu podnájmu (nebytového prostoru) činí _ m²

(dále jen „**předmět podnájmu**“).

2. Podnájemce je spolu s předmětem podnájmu oprávněn užívat též část společných prostor budovy, které jsou vymezeny v plánu příslušného podlaží budovy, jež tvoří

přílohu č. 1 této smlouvy (dále jen „**společné prostory**“), o podlahové ploše m², která je přesně specifikována v příloze č. 1 této smlouvy.

3. Dále je podnájemce spolu s předmětem podnájmu oprávněn užívat též společné prostory přístupné všem podnájemcům. Těmito prostorami jsou zejména vstupní haly, schodiště, mezaniny, výtahové šachty, chodby, sociální zařízení, které jsou ze společných prostor přímo přístupné (dále též jen „**společné prostory všem**“). Výkon tohoto práva podnájemce musí šetřit oprávněné zájmy ostatních podnájemců v budově, přičemž je omezen obdobným užívacím právem ostatních podnájemců a nesmí být v rozporu s dobrými mravy.

4. Nájemce i podnájemce shodně prohlašují, že předmět podnájmu je podle svého stavebně-technického určení vhodný pro účel podnájmu uvedený v čl. II a jeho užívání odpovídá charakteru předmětu podnájmu.

5. Nájemce přenechal, resp. přenechává v souladu s touto smlouvou a obecně závaznými právními předpisy předmět podnájmu podnájemci do podnájmu (dočasného užívání) a podnájemce jej za účelem níže uvedeným k podnájmu přijímá a zavazuje se za to hradit nájemci podnájemné stanovené v této smlouvě.

II.

Účel podnájmu a předmět podnikání

1. Nájemce přenechává podnájemci předmětné nebytové prostory do podnájmu za účelem poskytování zdravotních služeb (dále též „**účel podnájmu**“).

2. Podnájemce se výslovně zavazuje užívat předmět podnájmu výhradně v souladu s platným kolaudačním rozhodnutím a jen ke smluvenému účelu, který je specifikován v odst. 1. tohoto článku. Při porušení této povinnosti může nájemce tuto smlouvu vypovědět nebo odstoupit od této smlouvy.

3. V rámci sjednaného účelu nájmu je podnájemce oprávněn provozovat v předmětu podnájmu následující předměty/předmět podnikání: _____ [obory].

III.

Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce si vyhrazuje právo kontroly stavu předmětu podnájmu v době, kdy je tato smlouva uzavírána. Při skončení podnájmu budou smluvní strany při předání a převzetí předmětu podnájmu postupovat dle čl. X. odst. 3 této smlouvy.

2. Nájemce je povinen:

- a) zabezpečit podnájemci dodávku elektrické energie, vody a tepla, úklid společných prostor, toaletní prostředky na společná WC, a provoz výtahů; mezi služby poskytované podnájemci náleží rovněž:
 - revize kotlen, hasicích přístrojů a hydrantů,
 - venkovní úklid,
 - odvoz komunálního odpadu,
 - odvod srážkové vody,

- osvětlení, úklid, údržba a ostraha areálu,
 - služby vrátnice, podatelny a další služby spojené s fungováním objektu,
- (dále jako „**služby**“ nebo také „**služby spojené s podnájmem**“)

b) zabezpečit údržbu a opravy předmětu podnájmu nad rozsah vymezený v čl. IV odst. 5 této smlouvy.

3. Nájemce je oprávněn účtovat a vymáhat od podnájemce úhradu za poskytované služby, a to jak formou úhrad s ročním vyúčtováním, tak formou paušálního poplatku.

4. Nájemce nebo jiná jím pověřená osoba jsou za podmínek ustanovení čl. IV. odst. 10. písm. b) této smlouvy oprávněni vstoupit do předmětu podnájmu spolu s podnájemcem nebo osobou oprávněnou jednat jménem podnájemce nebo jakýmkoli zaměstnancem podnájemce v pracovních dnech v běžných provozních hodinách podnájemce, a to zejména za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy, jakož i provádění údržby, nutných oprav či provádění kontroly elektrického, plynového, vodovodního a dalšího vedení, jestliže je toho zapotřebí. Ve sporném případě se má za to, že provozní hodinou podnájemce je doba od 8 do 16:30 hod., jakož i kterákoliv jiná doba, po kterou je podnájemce v podnajatých prostorách přítomen. V případě, že zde bezprostředně hrozí nebezpečí z prodlení (zejména v případě havárie), je nájemce oprávněn vstoupit do předmětu podnájmu i mimo výše uvedené hodiny a bez souhlasu a přítomnosti podnájemce. O tomto vstupu provede nájemce zápis a neprodleně jej doručí podnájemci.

IV.

Práva a povinnosti podnájemce

1. Podnájemce je oprávněn užívat předmět podnájmu v rozsahu a k účelu podle této smlouvy, a to po celou dobu trvání podnájemního vztahu založeného touto smlouvou.

2. Podnájemce je povinen hradit podnájemné, paušál za užívání společných prostor specifikovaných v článku I. odst. 2 této smlouvy a úhradu za služby spojené s podnájmem podle této podnájemní smlouvy.

3. Podnájemce je povinen oznámit bez zbytečného odkladu nájemci veškeré změny, které nastaly v a na předmětu podnájmu, a to jak zapříčiněním podnájemce, tak i bez jeho vlivu a vůle, a současně je povinen bez zbytečného odkladu oznámit nájemci potřebu oprav, které má nájemce provést, a umožnit provedení těchto i jiných nezbytných oprav; jinak podnájemce odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti nájemci vznikla.

4. Podnájemce se zavazuje zdržet se jakýchkoliv jednání, která by rušila nebo mohla rušit výkon veškerých užívacích či nájemních práv ostatních subjektů v objektu.

5. Podnájemce se rovněž zavazuje užívat předmět podnájmu jako řádný hospodář a v předmětu podnájmu zajistit na své náklady běžnou údržbu.

Běžnou údržbou se pro účely této smlouvy rozumí zejména tyto opravy a údržba předmětu podnájmu:

- opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin a výměny prahů a lišt,
- opravy jednotlivých vnitřních částí oken a jednotlivých částí dveří a jejich součástí a výměny zámků, kování, klik, rolet a žaluzií,

- opravy vypínačů, zásuvek, jističů, zvonků, osvětlovacích těles,
- opravy uzavíracích kohoutů u rozvodu plynu s výjimkou hlavního uzávěru pro předmět podnájmu,
- opravy uzavíracích armatur na rozvodech vody, výměny sifonů a lapačů tuku,
- opravy měřičů tepla a teplé vody (pokud budou osazeny),
- opravy omítek, maleb a nátěrů,
- opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsavačů par, digestoří, mísicích baterií, sprch, ohřívačů vody, bidetů, umyvadel, van, výlevek, dřezů, splachovačů, vaříčů, vestavěných a přistavěných skříní.

U zařízení pro vytápění se za drobné opravy považují opravy ventilů jejich těsnění před radiátory ústředního vytápění.

Za drobné opravy se považují rovněž výměny drobných součástí předmětů uvedených výše v tomto odstavci smlouvy.

Podnájemce se rovněž zavazuje zajišťovat na své náklady a nebezpečí údržbu a opravy všech věcí, stavebních úprav, technického zhodnocení, jakož i těch součástí a příslušenství předmětu nájmu, které provedl a instaloval sám, a které jsou v jeho majetku (např. podlahové krytiny, zařízení předměty, výplně stavebních otvorů - dveře, okna apod.).

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

Dále se podnájemce zavazuje dodržovat veškeré písemné bezpečnostní (BOZP) a protipožární předpisy a písemné pokyny, vydané nájemcem pro příslušnou nemovitost, které nejsou v rozporu s právy a povinnostmi podnájemce dle této smlouvy. S těmito předpisy a pokyny je podnájemce povinen písemně seznámit a řádně o nich poučit své zaměstnance. Za písemný pokyn či předpis nájemce je považováno písemné vyhotovení příslušného předpisu či pokynu, které je vyvěšeno na centrálním místě k tomu určeném nacházejícím se ve společných prostorách příslušné nemovitosti. Na písemné vyhotovení předpisu či pokynu se vyznačí den jeho vyvěšení. Podnájemce je povinen toto centrální místo pravidelně sledovat. Obě smluvní strany se výslovně dohodly, že patnáctým dnem následujícím po vyvěšení předpisu nebo pokynu se tento považuje za doručený podnájemci a podnájemce je povinen se jím řídit bez ohledu na to, zda se s předpisem nebo pokynem skutečně seznámil. Nájemce je rovněž povinen předat podnájemci jedno písemné vyhotovení příslušného písemného pokynu či předpisu nájemce způsobem obvyklým v objektu, tedy vhozením do místa určeného pro doručování pošty podnájemci.

Podnájemce odpovídá za veškeré škody vzniklé nájemci v souvislosti s nesplněním výše v tomto ustanovení smlouvy uvedených povinností a zavazuje se tyto škody nájemci uhradit.

7. Podnájemce je povinen mít po celou dobu platnosti této smlouvy sjednáno platné pojištění odpovědnosti podnájemce za škodu vzniklou jiné osobě z jeho provozní činnosti s pojistným plněním v minimální výši 5 000 000,- Kč (slovy: pětmilionů korun českých) za jednu pojistnou událost se spoluúčastí maximálně 100.000 Kč (slovy: jedno sto tisíc korun českých), která by mohla vzniknout na předmětu podnájmu a budově, v níž je předmět podnájmu situován, i na majetku, životě nebo zdraví jiných. Pojištění musí krýt i škody vzniklé poškozením či zničením předmětu podnájmu při provádění změn činností podnájemce podle této podnájemní smlouvy.

Podnájemce doloží splnění výše uvedené povinnosti před uzavřením této smlouvy

dokladem o pojištění: pojistnou smlouvu nebo potvrzením pojišťovny o existenci výše uvedeného pojištění odpovědnosti podnájemce, kteréžto tvoří přílohu č. 3 této smlouvy. Podnájemce je povinen předložit nájemci kdykoli v průběhu trvání této smlouvy doklad o tom, že má sjednáno platné pojištění v rozsahu stanoveném tímto odstavcem. V případě ukončení platnosti stávajícího pojištění a uzavření nové pojistné smlouvy či uzavření dodatku k této pojistné smlouvě je podnájemce povinen do pěti (5) dnů od této skutečnosti předložit kopii takovéto smlouvy nebo dodatku nájemci. Pojištění musí krýt též majetkové škody, tzn. zejména ušlý zisk a náklady poškozeného, které nejsou škodou na zdraví, na životě nebo na věci, ale vznikly v souvislosti s ní. Smluvní strany se výslovně dohodly, že pokud podnájemce poruší jakoukoli z výše uvedených povinností, je nájemce oprávněn tuto smlouvu vypovědět.

8. Podnájemce je oprávněn předmět podnájmu, popř. jeho část, přenechat do užívání třetí osobě pouze s předchozím písemným souhlasem nájemce.

9. V případě vzniku škody způsobené podnájemcem anebo osobami, které jsou s podnájemcem ve smluvním vztahu, jakož i škody způsobené jinými osobami, které se v předmětu podnájmu s vědomím podnájemce zdržují, odpovídá podnájemce za takovou škodu nájemci a je povinen bez zbytečného odkladu uvést předmět podnájmu do stavu před vznikem škody, případně dle volby nájemce škodu nájemci finančně nahradit. Takovouto škodou je též újma nájemce způsobená porušením povinností podnájemce, v jehož důsledku uplatní Městská část Praha 5 (jako vlastník a pronajímatel areálu Poliklinika Kartouzská) vůči nájemci smluvní sankce.

10. Podnájemce se dále zavazuje:

- a) umožnit nájemci a dalším subjektům rozsáhlé opravy a investice do předmětu podnájmu a na požádání nájemce zajistit součinnost při provádění těchto oprav. Za rozsáhlé opravy se dle této smlouvy považují opravy, jejichž předpokládaná výše investičních nákladů přesahuje 200.000 Kč; o termínu takovýchto oprav bude podnájemce informován předem; podnájemce není oprávněn z důvodu provádění oprav tuto smlouvu vypovědět;
- b) umožnit nájemci nebo vlastníkově předmětu podnájmu na základě předchozího telefonického oznámení vstup do předmětu podnájmu, a to ve všední dny v pracovní době, tedy od 8:00 do 16:30 (dále jen pracovní doba), tímto ustanovením není dotčeno právo nájemce dle článku III. odst. 4 této smlouvy;
- c) zajišťovat po dobu podnájmu na vlastní náklady průběžné provádění revizí všech zařízení na podnajatých věcech, u nichž se touto smlouvou nezavázal nájemce provádět revize, a u nichž to právní předpisy vyžadují, a včasné odstranění zjištěných závad a zajišťovat plnění předepsaných povinností zejména v oblasti požární ochrany, zdraví a bezpečnosti a hygienické ochrany předmětu podnájmu
- d) zajišťovat na vlastní náklady pravidelný a účinný úklid předmětu podnájmu a společných prostor specifikovaných v článku I. odst. 2 této smlouvy;
- e) provádět jakékoliv stavební úpravy v předmětu podnájmu pouze na základě písemného souhlasu nájemce a platných souhlasů dotčených orgánů v souladu se stavebním zákonem a ostatními platnými předpisy,

- f) nezměnit sjednaný výkon předmětu podnikání v předmětu podnájmu uvedený v článku II. odst. 3 této smlouvy bez předchozího písemného souhlasu nájemce,
- g) v případě, že bude mít zřízeno sídlo nebo místo podnikání v budově, v níž se předmět podnájmu dle této smlouvy nachází, do 15 dnů po ukončení této podnájemní smlouvy podat návrh na zápis změny sídla do obchodního rejstříku nebo místa podnikání do příslušného rejstříku a prokazatelným způsobem toto doložit nájemci,
- h) strpět a umožnit vstup těm, kteří na základě zvláštních předpisů nebo oprávnění vykonávají preventivní a kontrolní činnost,
- i) označit předmět podnájmu svým jménem nebo v souladu s ustanovením §17 zákona 455/1991 Sb. o živnostenském podnikání; označení provozovny umístí podnájemce na místě k tomu určeném v budově, kde se předmět podnájmu nachází; určené místo na žádost podnájemce písemně stanoví nájemce.

V. Podnájemné

1. Podnájemné za užívání předmětu podnájmu se sjednává dohodou ve výši: **Kč bez DPH za m² podlahové plochy předmětu podnájmu (dle čl. I. odst. 1. této smlouvy) ročně**, tj. za všechny tyto prostory **Kč bez DPH ročně**.

2. Paušál za užívání společných prostor specifikovaných v článku I. odst. 2 této smlouvy, činí celkem **Kč bez DPH za m² podlahové plochy společných prostor specifikovaných v článku I. odst. 2 této smlouvy, ročně**, tj. za všechny tyto prostory **Kč bez DPH ročně**.

3. Součet podnájemného a paušálu za užívání společných prostor specifikovaných v článku I. odst. 2 této smlouvy činí **celkem Kč bez DPH ročně** (dále též jen „**podnájemné**“).

VI. Úhrada za služby, platební ujednání

1. Spolu s podnájemným se podnájemce zavazuje hradit zúčtovatelné úhrady za služby spojené s užíváním předmětu podnájmu (zejména elektrická energie, teplo a teplá voda, vodné a stočné, odvoz komunálního odpadu, úklid společných prosto), které byly sjednány celkem ve výši **Kč bez DPH/m²/rok**, tedy **Kč bez DPH/m²/měsíc**, plochy předmětu podnájmu (čl. I. odst. 1 této smlouvy) a plochy společných prostor specifikovaných v článku I. odst. 2 této smlouvy. Celkem tedy měsíční zúčtovatelné úhrady na výše uvedené služby činí **Kč bez DPH** (dále též jen „**zúčtovatelné úhrady za služby**“). Přesná specifikace zúčtovatelné úhrady za služby spojené s užíváním předmětu podnájmu je obsažena v evidenčním listu, který je nedílnou součástí této smlouvy jako příloha č. 2.

2. Podnájemce se zavazuje platit nájemci spolu s úhradou za služby uvedené v odst. 1. výše měsíčně paušální poplatek za další služby spojené s užíváním předmětu podnájmu, tj.:

- revize kotlen, hasicích přístrojů a hydrantů
- venkovní úklid
- srážkové vody
- osvětlení, úklid, údržba a ostraha areálu
- služby vrátnice, podatelny a další služby spojené s fungováním objektu.

Paušální poplatek za služby uvedené v tomto odstavci činí **564 Kč bez DPH/m²/rok** plochy předmětu podnájmu (čl. I. odst. 1 této smlouvy) a plochy společných prostor specifikovaných v článku I. odst. 2 této smlouvy, tedy **47 Kč bez DPH/m²/měsíc** plochy předmětu podnájmu (čl. I. odst. 1 této smlouvy) a plochy společných prostor specifikovaných v článku I. odst. 2 této smlouvy (dále též jen „**paušální poplatek za služby**“).

3. Nájemce si vyhrazuje právo zvýšit jednostranně zúčtovatelné úhrady na služby spojené s užíváním předmětu podnájmu dle odst. 1. tohoto článku smlouvy, v případě změny jejich cenové hladiny od dodavatelů. Zvýšení zúčtovatelné úhrady musí odpovídat zvýšení cenové hladiny. Nájemce je povinen doručit evidenční list s uvedením takto zvýšených zúčtovatelné úhrady na služby spojené s užíváním předmětu podnájmu dle odst. 1. tohoto článku smlouvy do pěti (15) dnů po provedení tohoto zvýšení podnájemci. Pro účely tohoto ustanovení smlouvy se za doručení podnájemci považuje také předání evidenčního listu k poštovní přepravě na adresu podnájemce dle čl. VIII. odst. 8. této smlouvy. Toto jednostranné zvýšení výše uvedených zúčtovatelné úhrady je účinné ode dne uvedeného v evidenčním listu, nejdříve však ode dne provedení tohoto zvýšení.

4. Zúčtovatelné úhrady za služby dle odst. 1. tohoto článku smlouvy budou nájemcem vyúčtovány ročně, vždy nejpozději do 30. června kalendářního roku bezprostředně následujícího po kalendářním roce, za nějž jsou zúčtovatelné úhrady vyúčtovávány.

Náklady za odebrané služby dle odst. 1. tohoto článku smlouvy (elektrická energie, teplo a teplá voda, vodné a stočné), budou nájemcem vyúčtovány podnájemci podle skutečně odebraného množství, budou-li nájemcem instalovány pro předmět podnájmu a pro společné prostory specifikované v článku I. odst. 2 této smlouvy samostatné měřiče.

Ostatní služby dle odst. 1. tohoto článku smlouvy (včetně výše uvedených služeb v případě, že nájemcem nebudou instalovány pro předmět podnájmu a pro společné prostory specifikované v článku I. odst. 2 této smlouvy samostatné měřiče) budou podnájemci vyúčtovány podle poměru součtu podlahové plochy předmětu podnájmu k součtu podlahových ploch všech nebytových prostor v objektu, v nichž je příslušná služba poskytována, jak je tato podlahová plocha specifikována v příloze č. 4 této smlouvy, a to rozúčtováním celkových nákladů mezi jednotlivé uživatele. Nájemce je oprávněn jednostranně aktualizovat přílohu č. 4 dle skutečného stavu, nejčastěji však 1x během kalendářního roku. Nájemce v novém znění přílohy č. 4 této smlouvy vyznačí datum provedení aktualizace. Provedením aktualizace nové znění přílohy č. 4 této smlouvy plně nahrazuje znění staré. Nájemce je povinen zaslat podnájemci do patnácti (15) dnů od provedení aktualizace aktualizované znění přílohy č. 4 této smlouvy na adresu podnájemce dle čl. VIII. odst. 8. této smlouvy, nebo jinak doručit aktualizované znění přílohy č. 4 této smlouvy podnájemci.

Na základě žádosti podnájemce je nájemce povinen umožnit podnájemci, popř. podnájemcem pověřené osobě, ověřit správnost vyúčtování, zejména předložit doklady o skutečných účelně vynaložených nákladech na služby (např. faktury dodavatelských subjektů apod.).

VII. Celková úhrada

1. **Celková úhrada za podnájemné, zúčtovatelné úhrady za služby poskytované spolu s podnájemem dle čl. VI. odst. 1. této smlouvy a paušální poplatek za služby poskytované spolu s podnájemem dle čl. VI. odst. 2. této smlouvy činí Kč bez DPH ročně a je splatná v měsíčních splátkách ve výši Kč bez DPH** bezhotovostním způsobem na bankovní účet nájemce uvedený záhlaví této smlouvy nebo za tímto účelem písemně sdělený podnájemci s použitím variabilního symbolu [*číslo faktury*] vždy ve lhůtě splatnosti příslušné faktury, nejpozději však do 20. dne příslušného kalendářního měsíce. Dnem uskutečnění platby se rozumí den připsání příslušné platby na příslušný bankovní účet nájemce.

K podnájemnému a k paušálnímu poplatku za služby poskytované spolu s podnájemem dle čl. VI. odst. 2. této smlouvy bude připočtena DPH ve výši dle platných a účinných právních předpisů.

V případě prodlevy s úhradou smluvené částky o více než 7 dní je podnájemce povinen uhradit nájemci i smluvní pokutu ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý den prodlení. Ujednáním o smluvní pokutě není dotčen nárok nájemce na náhradu škody v plné výši.

2.a. Nájemce je oprávněn provést každoročně jednostranně změnu výše ročního podnájemného v případě nárůstu inflace vyjádřeného indexem nárůstu spotřebitelských cen za předcházející kalendářní rok dle sdělení Českého statistického úřadu. Podnájemné platné pro předcházející kalendářní rok je nájemce oprávněn zvýšit až o 100 % indexu nárůstu spotřebitelských cen. Podnájemné bude zvyšováno vždy za celý kalendářní rok, tedy k 1. lednu příslušného kalendářního roku zpětně. Změnu ve výši podnájemného oznámí Nájemce Podnájemci písemnou formou nejpozději do 30. 7. příslušného kalendářního roku. V opačném případě zůstává výše podnájemného za příslušný kalendářní rok nezměněna. V písemném oznámení o zvýšení podnájemného sdělí současně nájemce podnájemci výši doplatku k podnájemnému za předcházející měsíce příslušného kalendářního roku, kdy podnájemce platil podnájemné platné pro přecházející kalendářní rok. Doplatek podnájemného bude podnájemce povinen zaplatit nájemci do 15 dnů ode dne doručení písemného oznámení o výši doplatku. Nájemce je oprávněn zvýšit poprvé podnájemci podnájemné v roce, dle indexu nárůstu spotřebitelských cen za rok

2.b. Nájemce je oprávněn provést každoročně jednostranně změnu výše ročního paušálu za služby uvedené v čl. VI. odst. 2. této smlouvy v případě nárůstu míry inflace vyjádřeného indexem nárůstu spotřebitelských cen nebo indexem cen tržních služeb nebo indexem průměrné hrubé nominální mzdy za předcházející kalendářní rok dle sdělení Českého statistického úřadu nebo v případě změny cenové hladiny těchto služeb od dodavatelů vyjádřené procentuelním zvýšením cenové hladiny těchto služeb oproti cenové hladině těchto služeb ke dni uzavření této smlouvy. Pro tento účel Podnájemce vybere index či procentuelní vyjádření zvýšení cenové hladiny služeb podle vlastního uvážení. Paušál platný pro předcházející kalendářní rok je nájemce oprávněn zvýšit až o 100 % vybraného indexu či procentuelního zvýšení cenové hladiny služeb. Paušál bude zvyšován vždy za celý kalendářní rok, tedy k 1. lednu příslušného kalendářního roku zpětně. Změnu ve výši paušálu oznámí Nájemce Podnájemci písemnou formou nejpozději do 30. 7. příslušného kalendářního roku. V opačném případě zůstává výše paušálu za příslušný kalendářní rok nezměněna.

V písemném oznámení o zvýšení paušálu sdělí současně nájemce podnájemci výši doplatku k paušálu za předcházející měsíce příslušného kalendářního roku, kdy podnájemce platil paušál platný pro přecházející kalendářní rok. Doplatek paušálu bude podnájemce povinen zaplatit nájemci do 15 dnů ode dne doručení písemného oznámení o výši doplatku. Nájemce je oprávněn zvýšit poprvé podnájemci paušál v roce, dle indexu nárůstu spotřebitelských cen či procentuelního zvýšení cenové hladiny služeb za rok

3. V případě, že podnájemce nebude moci užívat předmět podnájmu k účelu podnájmu, aniž by tuto skutečnost sám zavinil, má podnájemce nárok na přiměřenou slevu z podnájemného, a to po dobu, kdy není možno užívat předmět podnájmu bez zavinění podnájemce k účelu podnájmu. Podnájemce nemá v tomto případě právo tuto smlouvu vypovědět.

VIII. Další ujednání

1. Podnájemce se zavazuje neprovádět stavební úpravy či změny bez písemného předchozího souhlasu nájemce. Náklady vynaložené podnájemcem na úpravu předmětu podnájmu nemají vliv na výši podnájemného. V případě souhlasu nájemce hradí takovéto úpravy podnájemce a po skončení podnájemního vztahu nemá nárok na finanční plnění ze strany nájemce za případné stavební či jiné úpravy.

2. Při ukončení podnájmu je podnájemce povinen vrátit předmět podnájmu ve stavu, v jakém jej převzal s přihlédnutím k provedeným schváleným úpravám a změnám, pokud nájemce nesdělí, že prostory má uvést do původního stavu, a k obvyklému opotřebením odpovídající délce trvání podnájemního vztahu, a to ke dni skončení podnájmu. O předání a převzetí předmětu podnájmu bude sepsán písemný předávací protokol podepsaný oběma smluvními stranami, v němž budou uvedeny mimo jiné i stavy měřidel.

3. Podnájemce je oprávněn na svůj náklad a nebezpečí vnášet a instalovat do podnájatých prostor movité věci sloužící k uskutečňování účelu podnájmu.

4. Podnájemce je oprávněn po dohodě s nájemcem umístit označení svého zdravotnického zařízení ve vstupních prostorách u vchodu do objektu a dále v tom nadzemním podlaží společných prostor přístupných všem podnájemcům (čl. I. odst. 3. této smlouvy), ve kterém se nachází předmět podnájmu.

5. V souladu s čl. I. odst. 3. této smlouvy jsou podnájemce, jakož i jeho pacienti a návštěvníci, oprávněni užívat společné prostory přístupné všem podnájemcům, jsou však povinni umožnit jejich užívání i ostatním oprávněným uživatelům objektu.

6. Nájemce umožní podnájemci vstup do předmětu podnájmu i mimo pracovní dobu a o sobotách a nedělích.

7. Kromě služeb spojených s nájmem uvedených v čl. VI. odst. 1. a 2. této smlouvy může podnájemce čerpat další služby, které budou písemně dohodnuty (likvidace nebezpečných odpadů, praní prádla, kopírování apod.). Služby nájemcem takto poskytnuté budou fakturovány samostatně.

8. Podnájemce je povinen přijímat písemnosti od nájemce na adrese svého sídla uvedené v záhlaví této smlouvy (dále jen smluvená adresa).

V případě změny smluvené adresy se podnájemce zavazuje neprodleně, nejpozději však do 15 dnů od zápisu změny sídla v obchodním rejstříku nebo sídla/místa podnikání v jiném obdobném registru, oznámit tuto změnu nájemci, a to písemným oznámením. Tuto změnu je podnájemce současně povinen nájemci doložit platným výpisem z obchodního rejstříku nebo jiného obdobného registru. Do doby uplynutí lhůty 30 dnů po provedení takového oznámení a doložení platného výpisu z obchodního rejstříku nebo jiného obdobného registru, je podnájemce povinen přijímat písemnosti též na smluvené adrese platné před oznámením a doložením změny smluvené adresy. Po dobu ochranné 30denní lhůty po oznámení změny smluvené adresy je smluvenou adresou též smluvená adresa známá před doručením oznámení nájemci a doložením změny.

Za den doručení písemného upozornění nebo jiné písemnosti, čítaje v to písemnosti povahy právního úkonu učiněného vůči podnájemci, bude pro účely této smlouvy též považován den, kdy podnájemce odmítl doručovanou výpověď nebo jinou písemnost od nájemce převzít, nebo též den, kdy uplynula lhůta pro doručení doporučeně zaslané písemnosti od nájemce, na příslušné poště v poštovním obvodu smluvené adresy, v případě, že si podnájemce doručovanou písemnost nepřevzme.

9. Nájemce předá předmět podnájmu podnájemci ke dni// Předmět podnájmu je v době uzavření této smlouvy v užívání podnájemce.

10. Protokol o předání a převzetí ve smyslu odst. 9. tohoto článku bude obsahovat zejména tyto údaje:

- a) identifikace předmětu podnájmu, označení podnájemce, telefonické, faxové a e-mailové spojení na podnájemce,
- b) popis stavu předmětu podnájmu, zařízení předmětů a konstrukčních prvků,
- c) stavy měřidel energií,
- d) započitatelné podlahové plochy pro vytápění a TUV včetně příslušných koeficientů,
- e) další potřebné údaje.

11. Smluvní strany se dohodly, že neodevzdá-li podnájemce v den skončení podnájmu předmět podnájmu, může nájemce odstranit svémocně zařízení a překážky bránící mu přístupu do předmětu podnájmu, předmět podnájmu vyklidit a vyklizené věci uložit ve skladu, vše na náklady podnájemce.

IX. Jistota

1. Podnájemce se zavazuje poskytnout a složit nájemci jistotu ve výši tříměsíčního podnájemného, zúčtovatelné úhrady za služby a paušálního poplatku za služby v celkové výši Kč na bankovní účet nájemce uvedený v záhlaví této smlouvy, s použitím variabilního symbolu [číslo faktury]. Doklad o zaplacení jistoty bude podnájemcem předložen nájemci nejpozději při podpisu této smlouvy.

2. Jistotu dle odst. 1. tohoto článku smlouvy poskytne podnájemce k zajištění všech jeho povinností, které budou založeny touto smlouvou nebo jejími pozdějšími změnami nebo doplněními nebo budou s touto smlouvou souviset. V případě existence závazků podnájemce vůči nájemci, založených touto smlouvou, může být shora uvedená peněžní částka použita

k vzájemnému zápočtu pohledávek, a to v pořadí dle volby nájemce.

3. Pro případ vyčerpání jistoty či její části podnájemcem způsobem dle odst. 2. tohoto článku smlouvy se podnájemce zavazuje poskytnout a složit nájemci novou jistotu či doplnit její část, ve stejné výši a stejným způsobem jako je stanoveno v odst. 1. tohoto článku smlouvy, a to nejpozději do 1 (jednoho) měsíce od obdržení písemné výzvy nájemce. Nesplnění této povinnosti se považuje za zvlášť hrubé porušení povinností sjednaných v této smlouvě a nájemce je oprávněn tuto smlouvu vypovědět.

4. Nájemce je povinen vést přesnou evidenci o výši jistoty a na písemnou žádost podnájemce potvrdit podnájemci úhradu pohledávek z této jistoty. Pokud nebude jistota nebo její poměrná část použita k uhrazení závazků podnájemce vůči nájemci, bude jistota nebo její poměrná část podnájemci vrácena nájemcem nejpozději do 30 dnů poté, co skončí nájemní vztah založený touto Smlouvou a zároveň dojde k vypořádání všech závazků smluvních stran.

X. Doba podnájmu

1. Tato smlouva se uzavírá **na dobu určitou**, s dobou trvání od do 30. 9. 2016. Pokud se smluvní strany dohodnou na dalším prodloužení doby podnájmu založeného touto podnájemní smlouvou lze tuto podnájemní smlouvu prodloužit o dalších pět let, či o jinou dobu, na které se smluvní strany dohodnou, nejdéle však do 31. 12. 2021. Smluvní strany se dohodly, že se neuplatní automatické prodlužování doby podnájmu, tj. k prodloužení doby podnájmu je nutný písemný souhlas obou smluvních stran.

2. Tuto smlouvu je možno kromě uplynutí doby uvedené v předchozím odstavci ukončit:

- a) písemnou dohodou smluvních stran;
- b) zánikem podnájemce bez právního nástupce;
- c) smrtí podnájemce, a to bez možnosti pokračování podnájmu dědici podnájemce;
- d) zánikem předmětu podnájmu;
- e) písemnou výpovědí danou nájemcem bez udání důvodu; v tomto případě výpovědní lhůta činí 3 (tři) měsíce **nebo** 6 (šest) měsíců a počíná plynout prvého dne měsíce následujícího po doručení výpovědi podnájemci;
- f) písemnou výpovědí sjednanou v dalších člancích této smlouvy; v tomto případě výpovědní lhůta činí 3 (tři) měsíce a počíná plynout prvého dne měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně;
- g) písemnou výpovědí danou podnájemcem z níže uvedených důvodů:
 - předmět podnájmu přestane být bez zavinění podnájemce z objektivních důvodů způsobilý k výkonu činnosti, k němuž byl určen a nájemce nezajistí podnájemci odpovídající náhradní prostor nebo bezodkladnou rekonstrukci předmětu podnájmu;
 - nájemce neodevzdá předmět podnájmu podnájemci ve stavu způsobilém ke smluvenému účelu nájmu;
 - nájemce po dobu delší jak 30 dnů nezabezpečuje řádné plnění služeb, jejichž poskytování je s užíváním nebytového prostoru spojeno, a to bez zavinění podnájemce;

v tomto případě výpovědní lhůta činí 3 (tři) měsíce a počíná plynout prvého dne měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.

3. Ke dni ukončení podnájmu je podnájemce povinen předmět podnájmu protokolárně předat nájemci, a to ve stavu odpovídajícím obvyklému opotřebení, jinak je povinen uhradit nájemci vzniklou škodu. Rozsah předání bude odpovídat rozsahu a stavu, ve kterém podnájemce předmět nájmu převzal, se změnami, ke kterým po právu došlo v průběhu podnájmu, pokud nájemce nesdělí podnájemci, aby změny odstranil. Datum podepsání předávacího protokolu je rozhodné po posuzování vzájemných nároků smluvních stran. Podnájemce je povinen vyklidit předmět podnájmu včetně jinak užívaných částí objektu, např. společných prostor specifikovaných v článku I. odst. 2 této smlouvy, do té míry, aby nenarušil obvyklý chod celého areálu Polikliniky Kartouzská a svým jednáním nezpůsobil nájemcům, ostatním podnájemcům či třetím osobám škody. Ke dni ukončení podnájmu je podnájemce povinen předat nájemci zejména:

- a) předmět podnájmu, společné prostory specifikované v článku I. odst. 2 této smlouvy;
- b) veškerou projektovou a stavebně technickou dokumentaci, revizní knihy, předávací doklady a protokoly za jednotlivé nebytové prostory, veškerou dokumentaci k podnajatým věcem movitým, kterými disponuje v době uzavření této smlouvy nebo které za doby trvání této smlouvy získal;
- c) kompletní archivní dokumentaci, která se v předmětu podnájmu nacházela k počátku podnájmu, včetně jejího řádného doplnění, ke kterému došlo nebo mělo dojít v průběhu podnájmu.

4. Smluvní strany berou na vědomí, že Městská část Praha 5, jako vlastník předmětu podnájmu, má právo se vyjádřit k této smlouvě, a to ve lhůtě 15 dnů ode dne doručení této smlouvy Městské části Praha 5 podepsané oběma smluvními stranami. Pokud Městská část Praha 5 sdělí, že se smlouvou nesouhlasí, považuje se nesouhlas Městské části Praha 5 za rozvazovací podmínku účinnosti této smlouvy. Smluvní strany se v tomto případě zavazují přizpůsobit tuto smlouvu požadavkům Městské části Praha 5, tak aby byla Městskou částí Praha 5 odsouhlasena.

XI.

Závěrečná ustanovení

1. Veškeré změny této podnájemní smlouvy je nutno učinit v písemné formě.

2. V případě, že některé ustanovení této smlouvy je nebo se stane neplatným či neúčinným, zůstávají ostatní ustanovení této smlouvy platná a účinná. Účastníci se zavazují nahradit neplatné či neúčinné ustanovení této smlouvy ustanovením jiným, platným a účinným, které svým obsahem a smyslem odpovídá nejlépe obsahu a smyslu ustanovení původního, neplatného či neúčinného.

3. Na práva a povinnosti v této smlouvě blíže neupravené se přiměřeně použijí příslušná ustanovení zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění pozdějších předpisů, popř. zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů. V případě, že v době trvání této smlouvy dojde ke změně právních předpisů, zavazují se smluvní strany přizpůsobit tuto smlouvu novým právním předpisům, pokud to bude nutné, a to tak, aby byl dodržen smysl a účel této smlouvy.

4. Tato smlouva se vyhotovuje v čtyřech stejnopisech s platností originálu, z nichž nájemce obdrží dva a podnájemce a Městská část Praha 5 po jednom stejnopise. Nedílnou součástí této smlouvy jsou její přílohy:

Příloha č. 1 - specifikace předmětu podnájmu a společných prostor budovy specifikovaných v článku I. odst. 2 této smlouvy - plán příslušného podlaží budovy

Příloha č. 2 - evidenční list

Příloha č. 3 - doklad o pojištění podnájemce

Příloha č. 4 - specifikace podlahové plochy všech nebytových prostor nacházejících se v objektu, v nichž jsou služby poskytovány, pro účely rozúčtování těchto služeb

5. Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva nebyla uzavřena v tísní ani za nápadně nevýhodných podmínek pro kteroukoliv ze smluvních stran a po jejím přečtení na důkaz souhlasu s jejím obsahem připojují osoby oprávněné jednat za smluvní strany své vlastnoruční podpisy.

V Praze dne

V Praze dne

.....
Medifin a.s.

Borek Švec předseda představenstva
nájemce

.....
.....
podnájemce

Příloha č. 2: k Dodatku č. 20 k Nájemní smlouvě

Seznam lékařských oborů v areálu polikliniky Kartouzská ke dni: 22. 11. 2013

alergologická a imunologická laboratoř
alergologie
biochemická a hematologická laboratoř
dermatovenerologie
dětská kardiologie
dětská psychologie
dětská urologie
diabetologie
domácí péče
gynekologie
chirurgie
imunologie
interna
kardiologie
nefrologie
neurologie
klinická psychologie
kožní
ORL
ortopedie
paradentologie
plicní
praktický lékař pro dorost
praktický lékař pro dospělé
psychiatrie
radiodiagnostika, sonografie
radioterapie
rehabilitace
revmatologie
stomatologie pro děti a dorost
stomatologie pro dospělé
urologie
cévní chirurgie
plastická chirurgie
geriatrie
dentální hygiena
léčba diabetické nohy
mamologie
nová lékárna
očkování a cestovní lékařství