



Městská část Praha 10  
se sídlem Vršovická 68, Praha 10  
IČ: 00063941  
DIČ: CZ00063941  
Zastoupená Bohumilem Zoufalíkem, 1. zástupcem starosty  
bankovní spojení č. ú. 9021-2000733369/0800  
variabilní symbol: 289719062

dále jen **pronajimatel**

a

Vršovická zdravotní, a.s.  
se sídlem Oblouková 837/7, Praha 10, PSČ 101 00  
IČ : 28971906  
bankovní spojení : č. ú. [obscured]  
Zapsaná v obchodním rejstříku vedeném rejstříkovým soudem, v Praze oddíl B , vložka 15607  
Zastoupená předsedou představenstva MUDr. Danielem Klouzou, místopředsedou představenstva Doc. PaedDr. Pavlem Kolářem, PhD. a členem představenstva [obscured]

dále jen **nájemce**

uzavírají níže psaného dne, měsíce a roku ve smyslu ustanovení zákona č. 116/1990Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění předpisů pozdějších tuto

## **smlouvu o nájmu nebytových prostor - II. etapa**

### **I.**

#### **Předmět nájmu a předmět smlouvy**

1. Obec Hlavní město Praha je vlastníkem budovy léčebny dlouhodobě nemocných na adrese Praha 10, Vršovice, Oblouková 837/7 tj. budovy č.p. 837 v k. ú. Vršovice vystavěné na parcele č. parc. 1930 a dále budovy bez č. p. vystavěné na parcele č. parc. 1931/2, vše zapsané v katastru nemovitostí na listu vlastnictví č. 1035 pro k. ú. Vršovice. Předmětné nemovitosti byly vlastníkem svěřeny do správy pronajimatele, a to na základě zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, a dále na základě platného Statutu hl. m. Prahy. V rámci výkonu správy svěřeného majetku je pronajimatel oprávněn s předmětnými nemovitostmi právně disponovat a je tedy oprávněn je též dát do nájmu třetí osobě. S pronájmem resp. se záměrem pronájmu shora specifikovaných nemovitostí vyjádřilo též souhlas Ministerstvo financí ČR a dále též Ministerstvo zdravotnictví ČR.
2. Pronajimatel touto smlouvou nájemci do nájmu dává a nájemce od pronajimatele do nájmu přijímá nebytové prostory situované v I. podzemním a I. nadzemním podlaží nemovitosti specifikované v předchozím odstavci, o celkové výměře 392 m<sup>2</sup>, z čehož výměra ordinací činí 216,5 m<sup>2</sup> a výměra společných prostor činí 175,5 m<sup>2</sup> (dále jen „Předmět nájmu“). Předmět nájmu je vyznačen oranžovou barvou na půdorysech I. podzemního a I. nadzemního podlaží nemovitosti specifikovaných v předchozím odstavci a jako příloha č. 1 spolu s výměrami jednotlivých místností tvoří nedílnou součást této smlouvy.
3. Pronajimatel přenechává touto smlouvou předmět nájmu ve stavu v jakém se nachází do užívání nájemci, nájemce předmět nájmu přebírá a zavazuje se platit pronajimateli v článku IV. této smlouvy uvedené nájemné.
4. 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

1. Nájemce je povinen užívat předmět nájmu k zajišťování provozu nestátního zdravotnického zařízení a poskytování zdravotní péče v souladu se Záměrem fungování zdravotnického zařízení v Předmětu nájmu (dále jen Záměr), který jako příloha č. 2 tvoří nedílnou součást této smlouvy.
2. Za účelem zajišťování provozu nestátního zdravotnického zařízení a poskytování zdravotní péče v souladu se Záměrem, je nájemce oprávněn v souladu s dalšími ustanoveními této smlouvy uzavírat podnájemní smlouvy na prostory v předmětu nájmu, avšak vždy jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.

## III. Doba nájmu a způsoby ukončení nájmu

1. Nájem se uzavírá na dobu neurčitou. Smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu poslední smluvní stranou. Pro účinnost smlouvy sjednávají strany odkládací podmínku, kdy smlouva nabyde účinnosti:
  - 1.1 udělením souhlasu s obsahem této smlouvy Ministerstvem financí ČR;
  - 1.2 uzavřením smlouvy pro provoz nestátního zdravotnického zařízení v Předmětu nájmu a poskytování zdravotní péče v souladu se Záměrem, a to nájemcem ze strany jedné a zdravotními pojišťovnami které prezentují alespoň 80% trhu veřejného zdravotního pojištění ze strany druhé.Podmínky se považují za splněné okamžikem splnění poslední z nich. Pro případ, že ke splnění podmínek pro nabytí účinnosti nedojde ve lhůtě do 30. 9. 2010, zaniká marným uplynutím uvedeného data platnost smlouvy s účinky ex tunc. Pro případ, že plánovaný termín kolaudace stavebních prací v Předmětu nájmu k 31.3.2010 nebude dodržen, bude termín uvedený v předchozí větě prodloužen o délku zpoždění plánovaného termínu kolaudace.
2. Nájemní vztah založený touto smlouvou je možno ukončit výpovědí pronajímatele, jestliže:
  - 2.1 nájemce je v prodlení s úhradou nájemného po dobu delší než 3 měsíce a ani na výzvu pronajímatele nezjedná nápravu ani v dodatečně přiměřené lhůtě, která mu k tomu bude pronajímatelem poskytnuta;
  - 2.2 nájemce je v prodlení se složením nebo navýšením kauce dle čl. V této smlouvy nájemného po dobu delší než 3 měsíce a ani na výzvu pronajímatele nezjedná nápravu ani v dodatečně přiměřené lhůtě, která mu k tomu bude pronajímatelem poskytnuta;
  - 2.3 nájemce nesplní závazek zajištění provozu nestátního zdravotnického zařízení v Předmětu nájmu a poskytování zdravotní péče v souladu, v rozsahu a za podmínek stanovených Záměrem ani na výzvu pronajímatele nezjedná nápravu ani v dodatečně přiměřené lhůtě, která mu k tomu bude pronajímatelem poskytnuta.
  - 2.4 nájemce z jakéhokoli důvodu ztratí oprávnění k provozování nestátního zdravotnického zařízení v Předmětu nájmu;
  - 2.5 nájemce pro provoz nestátního zdravotnického zařízení v Předmětu nájmu a poskytování zdravotní péče v souladu se Záměrem nebude mít uzavřeny smlouvy pro provoz nestátního zdravotnického zařízení se zdravotními pojišťovnami a nezjedná nápravu ani dodatečně ve lhůtě 30 dnů ode dne písemného oznámení pronajímatele.
3. Nájemní vztah založený touto smlouvou je možno ukončit výpovědí nájemce, jestliže pronajímatel přes písemnou výzvu nájemce neposkytne nájemci nezbytnou součinnost pro realizaci Záměru a pokud neposkytnutí součinnosti bylo v příčinné souvislosti s nemožností realizace Záměru nájemcem, anebo nebude-li mít nájemce během dalšího trvání nájemního vztahu uzavřeny smlouvy pro provoz nestátního zdravotnického zařízení v Předmětu nájmu a poskytování zdravotní péče v souladu se Záměrem, a to nájemcem ze strany jedné a zdravotními pojišťovnami které prezentují alespoň 80% trhu veřejného zdravotního pojištění ze strany druhé.
4. Výpovědní doba činí tři měsíce a počne běžet prvního dne měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byla písemná výpověď doručena opačné straně smluvní. V případě výpovědi z důvodu neplacení nájemného činí výpovědní doba pouze jeden měsíc a počne běžet prvního dne měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi nájemci.
5. Ke dni ukončení nájmu je nájemce povinen předmět nájmu vyklidit a protokolárně předat pronajímateli, a to ve stavu odpovídajícím obvyklému opotřebení, jinak je povinen uhradit pronajímateli vzniklou škodu. Rozsah předá-

ni bude odpovídat rozsahu, ve kterém nájemce předmět nájmu převzal, se změnami, ke kterým došlo v průběhu nájmu. Datum podepsání předávacího protokolu je rozhodné pro posuzování vzájemných vztahů. Nájemce je povinen vyklidit předmět nájmu do té míry, aby svým jednáním nezpůsobil pronajímateli, ani třetím osobám škody. Ke dni ukončení nájmu je nájemce povinen předat pronajímateli zejména :

- 5.1 veškerý nemovitý majetek, svěřený touto smlouvou do nájmu;
  - 5.2 závěrečné vyúčtování služeb poskytnutých případným 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;
  - 5.3 přehled stavu veškerých elektroměrů, vodoměrů, plynoměrů, jež jsou samostatné pro Předmět nájmu.
6. 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 doručení oznámení pronajímateli a doložením změny.
7. Za den doručení výpovědi, písemného upozornění nebo jiné písemnosti nájemci bude pro účely této smlouvy též považován den, kdy nájemce odmítl doručovanou výpověď, nebo jinou písemnost od pronajímatele převzít, nebo též den, kdy uplynula lhůta pro doručení doporučeně zaslané výpovědi, nebo jiné písemnosti od pronajímatele, na příslušné poště v poštovním obvodu smluvené adresy, v případě, že si nájemce doručovanou výpověď, nebo jinou písemnost nepřevzme.

#### IV.

#### Nájemné, úhrada za služby

1. Celková výše nájemného (dále jen nájemné) byla po vzájemné dohodě stran stanovena částkou 590 000 Kč (tj. slovy: pět set devadesát tisíc korun českých) ročně bez daně z přidané hodnoty (dále jen DPH). Vyplýve-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 nebude pronajímatel DPH uplatňovat.
2. Nájemné je splatné čtvrtletně předem na základě daňového dokladu vystaveného pronajímatelem, a to v čtvrtletních splátkách ve výši 147 500 Kč bez DPH vždy do 15. dne prvního měsíce příslušného čtvrtletí trvání nájmu. Nájemné je splatné bezhotovostně na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy.
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 zpětně k 1. lednu příslušného kalendářního roku. 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 nájemci nájemné v roce 2011, dle indexu nárůstu spotřebitelských cen za rok 2010.
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 Předmětu nájmu 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 dodavatelí uvedených služeb. Nebude-li takový postup možný tj. nebude-li Předmět nájmu osazen samostatnými měřidly pro měření dodávky médií výlučně do Předmětu nájmu, bude cena služeb spojených s užíváním Předmětu nájmu hrazena nájemcem proporčně dle výměry Předmětu nájmu a výměry nebytových prostor situovaných v budově specifikované v čl. I. odst. 1 této smlouvy. Na úhradu ceny služeb bude nájemce platit přiměřenou zálohu ve výši stanovené pronajímatelem. Záloha je splatná spolu s platbou nájemného podle tohoto článku smlouvy. Pronajímatel provádí vyúčtování Provozních nákladů jednou za kalendářní rok. Vyúčtování za každý kalendářní rok bude provedeno a Nájemci předloženo nejpozději do konce května následujícího roku. Případné rozdíly jsou Nájemce i Pronajímatel povinni vyrovnat nejpozději do jednoho měsíce od předložení vyúčtování Nájemci. Vyúčtování ceny služeb spojených s užíváním Předmětu nájmu pronajímatel provede jednou za kalendářní rok s tím, že vyúčtování za každý kalendářní rok bude provedeno a nájemci předloženo nejpozději do konce měsíce června následujícího roku. Pro případ, že pronajímatel nebude schopen v této době vyúčtovat některou ze služeb z důvodu nedodání podkladů ze strany dodavatele služeb, se smluvní strany dohodly na tom, že v tomto termínu bude provedeno vyúčtování ostatních služeb, a vyúčtování chybějící služby bude provedeno nejpozději do 30 dnů ode dne doručení příslušných podkladů. Případné rozdíly jsou nájemce i pronajímatel povinni vyrovnat nejpozději do jednoho měsíce od předložení vyúčtování nájemci.

5. V případě, že odběratelem tepla, TUV, elektrické energie, plynu, vody, úklidu a případně i dalších služeb spojených s užíváním předmětu nájmu pro celý objekt Oblouková 837/7 je Léčebna dlouhodobě nemocných Vršovice, p.o., zajistí povinnosti pronajímatele dle odst. 4. tohoto článku Léčebna dlouhodobě nemocných Vršovice, p.o.

## V. Kauce

1. Nájemce je povinen složit ke dni účinnosti smlouvy na účet pronajímatele č. 6015-2000733369/0800 částku ve výši 147 500 Kč (slovy : jedno sto čtyřicet sedm tisíc pět set korun českých). Na vrub složené kauce je pronajímatel oprávněn uspokojit všechny své finanční nároky za nájemcem z titulu této smlouvy, jestliže tyto nebudou uhrazeny nájemcem řádně a včas. Složená kauce bude při skončení nájmu vypořádána ke dni předání a převzetí nájemcem vyklizeného předmětu nájmu tak, že v případě, že nebudou existovat žádné pohledávky pronajímatele, bude kauce vrácena nájemci do 30 dnů ode dne protokolárního předání a převzetí vyklizených nebytových prostor. Vkladové úroky ze složené kauce budou ke složené kauci průběžně připsovány 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.
2. Pronajímatel je v průběhu nájemního vztahu i po jeho skončení oprávněn celou kauci i její část použít k úhradě splatných pohledávek definovaných v čl. IV. a 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 kauci na původní výši, platnou před jejím použitím.
3. V případě navýšování nájemného je nájemce povinen doplnit platbou na shora uvedený účet kauci tak, aby i s úroky za předcházející kalendářní roky činila vždy částku odpovídající výši čtvrtletní splátky nájemného platného pro příslušný kalendářní rok, a to včetně uplatňované DPH. Výši potřebné doplňovací platby k navýšení kauce a aktuální stav kauce, včetně předcházejících naběhlých úroků a doplnění, je pronajímatel povinen sdělit nájemci současně se sdělením o inflačním navýšení nájemného. Nájemce je povinen provést doplnění kauce ve lhůtě do patnácti kalendářních dnů od obdržení oznámení o výši potřebné doplňovací platby k navýšení kauce.
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:
  - 4.1 pronajímateli, vyplývajících z této smlouvy (např. nájemné, úroky z prodlení, smluvní pokuty, škody na předmětu nájmu neodpovídající běžnému opotřebení);
  - 4.2 všem případným dodavatelům služeb (tepla a TUV, el. energie, plynu, vody, odvozu a likvidace odpadu, úklidu, telefonních služeb apod.), pokud by do smluvních vztahů s nimi byl kromě nájemce smluvně zainteresován též pronajímatel.

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

## VI.

### Speciální ujednání o povinnostech nájemce

1. Nájemce je povinen zajistit v předmětu nájmu provoz nestátního zdravotnického zařízení a poskytování zdravotní péče v souladu se Záměrem. Nájemce je oprávněn za účelem zajištění provozu nestátního zdravotnického zařízení a poskytování zdravotní péče v souladu se Záměrem s předchozím písemným souhlasem pronajimatele dát část předmětu nájmu do podnájmu, a to za podmínek touto smlouvou stanovených a v souladu platným účelem užívání příslušných prostor dle platné kolaudace a příslušných právních předpisů.

## VII.

### Obecná ustanovení o právech a povinnostech nájemce

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 klienty nájemce, nájemce za takovou škodu odpovídá a je povinen bez zbytečného odkladu uvést předmět nájmu do stavu před vznikem škody, případně škodu pronajimateli finančně nahradit.
2. Nájemce odpovídá za škody na předmětu nájmu, způsobené pronajimateli zaviněním svých zaměstnanců i podnájemci, nebo jinými osobami, které se v pronajatých prostorách s jeho vědomím zdržují; přitom je povinen ohlásit pronajimateli zjištěné škody neprodleně po jejich zjištění, bez ohledu na to, zda je způsobil sám, nebo někdo jiný.
3. Nájemce je povinen umožnit vstup do předmětu nájmu pracovníkům pronajimatele nebo jim pověřeným osobám za účelem kontroly majetku a hospodaření s předmětem nájmu. Nájemce se zavazuje zpřístupnit pronajaté nemovitosti pronajimateli ihned v případě havárie nebo jiné obdobné mimořádné situace; nebude-li toto možné, nájemce poskytuje tímto pronajimateli souhlas ke vstupu do pronajatých nemovitostí v jeho nepřítomnosti, a to za účelem odstranění havárie nebo řešení jiné obdobné mimořádné situace, jejíž řešení nesnese odkladu.
4. Nájemce se zavazuje neprovádět v předmětu nájmu stavební úpravy, které vyžadují stavební povolení či ohlášení dle stavebního zákona. Nájemce se dále zavazuje neumísťovat na předmětu nájmu vývěsní štíty, osvětlení, zařízení sloužící k reklamě apod. bez předchozího souhlasu pronajimatele. Pronajimatel není oprávněn odmítnout předmětný souhlas bezdůvodně. V případě, že se pronajimatel nevyjádří k záměru umístit na předmět nájmu vývěsní štíty, osvětlení, zařízení sloužící k reklamě apod., do 30 dnů od jeho prokazatelného doručení pronajimateli, má se pro potřeby této smlouvy za to, že byl souhlas udělen. Tento souhlas nenahrazuje stavební či jiná povolení. Pokud nájemce toto ustanovení poruší, bere na vědomí, že pronajimatel je oprávněn požadovat odstranění těchto úprav a nájemce je povinen neprodleně na vlastní náklady tyto úpravy odstranit.
5. Nájemce se zavazuje provádět na své náklady veškeré běžné opravy a běžnou údržbu předmětu nájmu; zásahy prováděné nad rámec běžných oprav a údržby u nemovitosti smí provést pouze s předchozím písemným souhlasem pronajimatele. 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, ale nevede k technickému zhodnocení předmětu nájmu. Běžnou údržbou se rozumí činnost, kterou se zpomaluje fyzické opotřebení, předchází jeho následkům a odstraňují drobnější závady.
6. Stavební popř. jiné technické úpravy, které provede nájemce na své náklady na předmětu nájmu s předchozím písemným souhlasem pronajimatele, 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. Pronajimatel 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. 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.
8. 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.
9. 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.
10. 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.
11. 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.
12. Nájemce se dále zavazuje:
  - 12.1 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,
  - 12.2 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.
  - 12.3 zajišťovat podle potřeby na vlastní náklady provádění dezinfekce, dezinfekce a deratizace předmětu nájmu;
  - 12.4 zajišťovat na vlastní náklady pravidelný a účinný úklid předmětu nájmu a pronajatých ploch.
13. 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.
14. Nájemce je oprávněn v souladu s obecně závaznými právními předpisy umístit na budově firemní označení. Velikost a forma tohoto označení budou konzultovány a odsouhlaseny pověřeným zástupcem pronajímatele a příslušnými orgány a bude uzpůsobena jednotné výtvarné formě, užitě v objektu. Po skončení nájemního vztahu odstraní nájemce bezodkladně uvedené označení na svůj náklad.
15. 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.
16. Nájemce není oprávněn využívat společné prostory v budově č.p. 837 a venkovní plochy přiléhající a funkčně související s budovou k jiným než obvyklým účelům, zejména pak ne k účelům skladovacím a reklamním. Při

užívání společných prostor a venkovních ploch zmíněných v předchozí větě nesmí nájemce nad míru přiměřenou poměrům omezovat práva ostatních nájemců v budově č.p. 837 užívajících tyto společné prostory a venkovní plochy.

17. Nájemce bude při užívání předmětu nájmu i společných prostor budovy č.p. 837 jednat v souladu s touto smlouvou a všemi obecně závaznými předpisy, zákony a nařízeními. Nájemce zejména nebude užívat, nedovolí ani nestrpí, aby předmět nájmu byl užíván k nepřipustným nebo nezákonným účelům a nebude nad míru přiměřenou svému předmětu podnikání svou činností rušit užívání a nerušenou držbu budovy č.p. 837 či její části jakéhokoli jiného nájemce nebo pronajímatele.

### VIII. Pojištění

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 minimálně 5 milionů Kč. Toto pojištění se musí vztahovat na škody na předmětu nájmu, za které je nájemce dle této smlouvy pronajímateli odpovědný. Nájemce je povinen si před datem účinnosti této smlouvy sjednat a po celou dobu trvání této smlouvy udržovat v platnosti pojištění pro případ vzniku odpovědnosti za škodu tak, aby sjednané pojištění pokrývalo odpovědnost nájemce za škodu vzniklou na předmětu nájmu vlastní činností nájemce, jakož i činností třetích osob užívajících služby nájemce. Nájemce je současně povinen v pojistné smlouvě sjednat vinkulaci pojistného plnění ve prospěch pronajímatele. Splnění povinností stanovených tímto odstavcem smlouvy je nájemce povinen prokázat pronajímateli ve lhůtě do 15 dnů ode dne podpisu této smlouvy resp. kdykoli za trvání této smlouvy, a to ve lhůtě do 15 dnů ode dne doručení písemné výzvy pronajímatele.

### IX. Sankční ujednání

1. Nepředá-li nájemce na základě písemného protokolu předmět nájmu do 30 dnů od skončení nájmu, je povinen zaplatit pronajímateli 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.
2. Pokud nájemce do 30 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.
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.
4. Za nedodržení nebo neplnění kterékoliv povinnosti uvedené v čl. V., VI., VII. a VIII. této smlouvy je nájemce dále povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 50.000,- Kč za každé porušení nebo nedodržení předmětného ustanovení této smlouvy.
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. Výslovně se sjednává, že případným skončením smlouvy není dotčen nárok na zaplacení smluvních pokut sjednaných touto smlouvou, a to i smluvních pokut uplatněných pronajímatelem po skončení smlouvy; to platí zejména o smluvní pokutě pro případ porušení povinnosti stanovené čl.

IX. odst. 1 této smlouvy. Dále se výslovně sjednává, že uplatněním smluvní pokuty není dotčen nárok pronajímatele na náhradu škody v plné výši.

## X.

### Závěrečná ustanovení

1. Práva a povinnosti neupravené touto smlouvou se řídí příslušnými ustanoveními zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění předpisů pozdějších, ustanoveními občanského zákoníku a souvisejících právních předpisů České republiky
2. Jakékoli změny a doplňky této smlouvy je možno provést pouze formou písemných dodatků podepsaných oběma smluvními stranami.
3. Obě strany prohlašují, že jimi podepsaná smlouva je projevem jejich svobodné a vážné vůle.
4. Nedílnou součástí této smlouvy jako příloha tvoří:
  - 4.1 příloha č. 1 Specifikace předmětu nájmu
  - 4.2 příloha č. 2 Záměr fungování zdravotnického zařízení v předmětu nájmu

V Praze dne 23-12-2009

V Praze dne 23-12-2009

Za pronajímatele:



Bohumil Zelený  
1. zástupce



Za nájemce:



MUDr. Daniel Klouza  
předseda představenstva



PaedDr. Pavel Kolář, PhD.  
1. místopředseda představenstva



člen představenstva