

71 27284



Městská část Praha 10
se sídlem Vršovická 68, Praha 10
IČ: 00063941
DIČ: CZ00063941
Zastoupená Mgr. Bohumilem Zoufalíkem, starostou
ke smluvnímu jednání oprávněn: Mgr. David Ekstein, vedoucí OMP
bankovní spojení č. ú. 9021-2000733369/0800
variabilní symbol: 289719061

dále jen **pronajímá**

a

Vršovická zdravotní, a.s.
se sídlem Oblouková 837/7, Praha 10, PSČ 101 00
IČ : 28971906
bankovní spojení : č. ú. 43-5993730237/0100
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 MUDr. Vítězslavem Hradilem

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
č. 2013/OMP/2875**

I.

Předmět nájmu a předmět smlouvy

1. Obec Hlavní město Praha je vlastníkem budovy Lékařského domu v objektu DSZS Sámova na adrese Praha 10, Vršovice, ul. U Vršovického Nádraží č. 5 tj. budovy č.p. 1547 v k. ú. Vršovice vystavěné na parcele č. parc. 1033/1, vše zapsané v katastru nemovitostí na listu vlastnictví č. 1035 pro k. ú. Vršovice (dále jen Objekt).
2. Pronajímá touto smlouvou nájemci do nájmu dává a nájemce od pronajímá do nájmu přijímá nebytové prostory situované v 1. podzemním, 2. nadzemním a 4. nadzemním podlaží Objektu, o celkové výměře 956,59 m2, z čehož výměra hlavních ploch činí 471,09 m2 a výměra vedlejších ploch činí 485,50 m2 (dále jen „Předmět nájmu“). Předmět nájmu je vyznačen modrou barvou na půdorysech jednotlivých podlaží nemovitosti specifikované v předchozím odstavci a jako příloha č. 1 spolu s výměrami jednotlivých místností tvoří nedílnou součást této smlouvy.
3. Součástí předmětu nájmu je rovněž movité technologické vybavení nebytových prostor, které je blíže specifikováno v Příloze č. 1 Smlouvy.
4. Pronajímá přenechává touto smlouvou předmět nájmu ve stavu, v jakém se nachází do užívání nájemci, nájemce předmět nájmu přebírá a zavazuje se platit pronajímá v článku IV. této smlouvy uvedené nájemné.
5. 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.

6. K využívání předmětu nájmu je nezbytné užívání části nebytových prostor v 1. PP a 1. NP Objektu, kde je umístěno technologické zázemí zdravotnických provozů (dále jen Společné zdravotnické prostory - SZP), a v 1. PP a 1. NP Objektu, kde jsou umístěny vstupy do budovy, občerstvovací provoz apod. (dále jen Ostatní společné prostory - OSP). SZP jsou ke dni uzavření této smlouvy pronajaty nájemci provozu NIP, umístěného ve 3. NP Objektu (dále jen Nájemce NIP). OSP nejsou pronajaty a jsou spravovány správcem Objektu. Nájemce je oprávněn SZP a OSP spoluužívat v míře přiměřené potřebám jeho provozu v Předmětu nájmu za podmínek dále stanovených touto smlouvou.

II.

Účel nájmu

1. Nájemce je povinen užívat předmět nájmu k zajišťování provozu nestátního zdravotnického zařízení a poskytování zdravotní péče v oboru „Jednodenní péče na lůžku“ nebo též „Jednodenní chirurgie“ tj. semiambulantní operační výkony jednodušší povahy v oborech chirurgie, ortopedie, urologie a gynekologie bez či s krátkodobou hospitalizací v celkové či místní anestezii – bližší specifikace viz příslušné vyhlášky VZP, které charakterizují blíže rozsah a spektrum výkonů a činností pro tento typ péče (dále jen „JPL“) v souladu se Záměrem fungování zdravotnického zařízení v předmětu nájmu (dále jen Záměr), který jako příloha č. 3 tvoří nedílnou součást této smlouvy.
2. Za účelem zajišťování provozu nestátního zdravotnického zařízení a poskytování zdravotní péče v oboru JPL 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 při splnění poslední s následujícími podmínkami:
 - 1.1 Předání předmětu nájmu nájemci,
 - 1.2 Uzavření smlouvy pro provoz nestátního zdravotnického zařízení v Předmětu nájmu a poskytování zdravotní péče v oboru JPL v souladu se Záměrem mezi nájemcem a Všeobecnou zdravotní pojišťovnou, a.s. (dále jen VZP). Nájemce je povinen tuto skutečnost písemně oznámit Pronajímateli.Podmínky se považují za splněné okamžikem splnění poslední z nich. Pro případ, že ke splnění podmínek pro nabytí účinnosti nedojde ve lhůtě do 31.12.2014 zaniká marným uplynutím uvedeného data platnost smlouvy s účinky ex tunc.
2. K předání Předmětu nájmu dojde nejpozději do 10 dnů ode dne nabytí platnosti smlouvy.
3. Nájemní vztah založený touto smlouvou je možno ukončit výpovědí pronajímatele, jestliže:
 - 3.1 nájemce je v prodlení s úhradou nájemného nebo se složením nebo navýšením kauce dle čl. V této smlouvy 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;
 - 3.2 nájemce nesplní závazek zajištění provozu nestátního zdravotnického zařízení v Předmětu nájmu a poskytování zdravotní péče v souladu, v rozsahu a za podmínek stanovených touto Smlouvou a Záměrem ani na výzvu pronajímatele nezjedná nápravu v dodatečně přiměřené lhůtě, která mu k tomu bude pronajímatelem poskytnuta;
 - 3.3 nájemce z jakéhokoli důvodu ztratí oprávnění k provozování nestátního zdravotnického zařízení v Předmětu nájmu;
 - 3.4 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 s VZP ani s ostatními zdravotními pojišťovnami a nezjedná nápravu ani dodatečně ve lhůtě 30 dnů ode dne písemného oznámení pronajímatele.

4. Nájemní vztah založený touto smlouvou je možno ukončit výpovědí nájemce, jestliže pronajímatel přes písemnou výzvu nájemce neposkytne nájemci nezbytnou součinnost pro realizaci předmětu činnosti v souladu se Záměrem a pokud neposkytnutí součinnosti bylo v příčinné souvislosti s nemožností realizace předmětu činnosti dle této Smlouvy nájemcem, anebo nebude-li mít nájemce během dalšího trvání nájemního vztahu uzavřenu smlouvu pro provoz nestátního zdravotnického zařízení v Předmětu nájmu a poskytování zdravotní péče v oboru JPL v souladu se Záměrem s VZP.
5. Výpovědní doba činí šest měsíce a počne běžet prvního dne měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byla písemná výpověď doručena opačné straně smluvní.
6. Ke dni ukončení nájmu je nájemce povinen předmět nájmu vyklidit a protokolárně předat pronajímateli, a to ve stavu odpovídajícím obvyklému opotřebením, jinak je povinen uhradit pronajímateli vzniklou škodu. Rozsah předání bude odpovídat rozsahu, ve kterém nájemce předmět nájmu převzal, se změnami, ke kterým došlo v průběhu nájmu. Datum podepsání předávacího protokolu je 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 :
 - 6.1 veškerý nemovitý a movitý majetek, svěřený touto smlouvou do nájmu;
 - 6.2 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;
 - 6.3 přehled stavu veškerých elektroměrů, vodoměrů, plynoměrů, jež jsou samostatné pro Předmět nájmu.
7. Nájemce je povinen přijímat písemnosti od pronajímatele na adrese svého sídla uvedené v záhlaví této smlouvy (dále jen smluvená adresa). V případě změny smluvené adresy se nájemce zavazuje nejpozději však do 15 dnů od změny sídla v obchodním rejstříku písemně oznámit tuto změnu pronajímateli, a to písemným oznámením podaným prostřednictvím podatelny pronajímatele. Tuto změnu je nájemce současně povinen pronajímateli doložit platným výpisem z obchodního rejstříku. Do doby uplynutí lhůty 30 dnů po provedení takového oznámení a doložení platného výpisu z obchodního rejstříku, je nájemce povinen přijímat písemnosti též na smluvené adrese platné před oznámením a doložením změny smluvené adresy. Po dobu ochranné 30 denní lhůty po oznámení změny smluvené adresy je smluvenou adresou též smluvená adresa známá před doručením oznámení pronajímateli a doložením změny.
8. 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 **1 380 000,- Kč** (tj. slovy: **jedenmiliontřistaosmdesát tisíc korun českých**) ročně bez daně z přidané hodnoty (dále jen DPH). Vyplyne-li tato povinnost z příslušného právního předpisu, bude nájemce povinen k nájemnému (resp. k jeho jednotlivým splátkám) platit též příslušnou DPH. Na základě stavu platného ke dni uzavření této smlouvy nebude pronajímatel DPH uplatňovat.
2. Nájemné je splatné čtvrtletně na základě daňového dokladu vystaveného pronajímatelem, a to ve čtvrtletních splátkách ve výši **345 000,- Kč bez DPH** vždy do 15. dne posledního 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 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 2015, dle indexu nárůstu spotřebitelských cen za rok 2014.

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 vč. nákladů na provoz technologických zařízení umístěných v OSP, které jsou nezbytné pro užívání Předmětu nájmu. Tyto náklady hradí nájemce v plné výši vlastním nákladem na základě smluv uzavřených svým jménem a na svůj vlastní účet s dodavatelem 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 nebo jím pověřeným správcem Objektu (dále jen Správce). 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 nájemném dále není zahrnuta úhrada nákladů souvisejících s provozem zdravotnických technologií umístěných v SZP, zejména na dodávky služeb, médií a drobné opravy SZP. Tyto náklady hradí nájemce NIP na základě jím uzavřené nájemní smlouvy. Nájemce je povinen hradit tyto náklady poměrně ve výši a způsobem stanovenými dohodou mezi nájemce a nájemcem NIP na základě návrhu nájemce NIP, a to v rozsahu všech nákladů spojených se zajištěním služeb, na jejichž využívání se podílí.

V. Kauce

6. Nájemce je povinen složit ke dni účinnosti smlouvy na účet pronajímatele č. 6015-2000733369/0800 částku ve výši ¼ ročního nájmu, tj. 345 000 Kč (slovy : tři sta čtyřicet pět tisíc 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.
7. Pronajímatel je v průběhu nájemního vztahu i po jeho skončení oprávněn celou kaucí 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 kaucí na původní výši, platnou před jejím použitím.

8. V případě navýšování nájemného je nájemce povinen doplnit platbou na shora uvedený účet kaucí 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.
9. 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:
 - 9.1 pronajímateli, vyplývajících z této smlouvy (např. nájemné, úroky z prodlení, smluvní pokuty, škody na předmětu nájmu neodpovídající běžnému opotřebení);
 - 9.2 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.
10. Podmínkou vypořádání kauce je povinnost nájemce předložit pronajímateli 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 oboru JPL 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 pronajímatele 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.
2. Nájemce je povinen umožnit ostatním uživatelům nebytových prostor v Objektu využití technologických provozů umístěných v 1. PP Objektu, které jsou zahrnuty do předmětu nájmu, a to v rozsahu adekvátním jejich potřebě či stanoveným pronajímatelem.

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 pronajímateli finančně nahradit.
2. Nájemce odpovídá za škody na předmětu nájmu, způsobené pronajímateli zaviněním svých zaměstnanců i podnájemci, nebo jinými osobami, které se v pronajatých prostorách s jeho vědomím zdržují; přitom je povinen ohlásit pronajímateli zjištěné škody neprodleně po jejich zjištění, bez ohledu na to, zda je způsobil sám, nebo někdo jiný.
3. Nájemce je povinen umožnit vstup do předmětu nájmu pracovníkům pronajímatele nebo jím pověřeným osobám za účelem kontroly majetku a hospodaření s předmětem nájmu. Nájemce se zavazuje zpřístupnit pronajaté nemovitosti pronajímateli ihned v případě havárie nebo jiné obdobné mimořádné situace; nebude-li toto možné, nájemce poskytuje tímto pronajímateli souhlas ke vstupu do pronajatých nemovitostí v jeho nepřítomnosti, a to za účelem odstranění havárie nebo řešení jiné obdobné mimořádné situace, ježž 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 neumisťovat na předmětu nájmu vývěsní štíty, osvětlení, zařízení sloužící k reklamě apod. bez předchozího souhlasu pronajímatele. Pronajímatel není oprávněn odmítnout předmětný souhlas bezdůvodně. V případě, že se pronajímatel nevyjádří k záměru umístit na předmět nájmu vývěsní štíty, osvětlení, zařízení sloužící k reklamě apod., do 30 dnů od jeho prokazatelného doručení pronajímateli, 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 pronajímatel 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 nemovitostí smí provést pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Žádost o tento souhlas se nájemce zavazuje doložit rozpočtem a ostatními informacemi potřebnými k posouzení účelnosti záměru nájemce. Běžnou opravou je činnost, kterou se zejména odstraňují vady věci, následky jejího poškození nebo účinky jejího opotřebení za účelem uvedení do předchozího nebo provozuschopného stavu, 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 pronajímatele, a které budou mít charakter technického zhodnocení ve smyslu § 33 zákona č. 586/1992 Sb., o dani z příjmu (dále jen ZDP), v platném znění, bude po dobu trvání této nájemní smlouvy, v souladu s § 28 odst. 3 ZDP, odepisovat nájemce. Pronajímatel se v souladu s uvedeným ustanovením § 28 odst. 3 ZDP zavazuje nezvýšit po dobu trvání nájemní smlouvy vstupní cenu nemovitosti, o hodnotu těchto úprav. Ustanovení tohoto odstavce nenahrazuje předchozí písemný souhlas pronajímatele ke stavebním a jiným technickým úpravám. Předmětný souhlas uděluje pronajímatel vždy samostatně, dle ostatních příslušných ustanovení této smlouvy.
7. 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 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.
 - 12.2 zajišťovat podle potřeby na vlastní náklady provádění dezinfekce, dezinfekce a deratizace předmětu nájmu;
 - 12.3 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 případnému 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.

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 službu 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 vyznění 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 složením či doplněním kauce si smluvní strany dohodly smluvní pokutu ve výši 0,05% z dlužného částky za každý započatý den prodlení.
4. Za nedodržení nebo neplnění kterékoliv povinnosti uvedené v čl. 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. Tato smlouva je vyhotovena v pěti stejnopisech, z toho čtyři stejnopisy obdrží pronajímatel a jeden obdrží nájemce.
5. Nedílnou součástí této smlouvy jako příloha tvoří:
 - 5.1 příloha č. 1 Specifikace předmětu nájmu
 - 5.2 příloha č. 3 Záměr fungování zdravotnického zařízení v předmětu nájmu

V Praze dne

31-01-2014

V Praze dne

31-01-2014


Za pronajímatele:



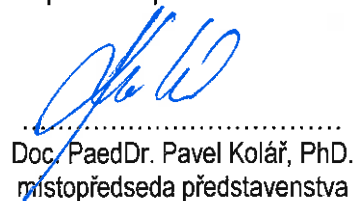
Mgr. David Ekstein
vedoucí OMP



Za nájemce:



MUDr. Daniel Klouza
předseda představenstva



Doc. PaedDr. Pavel Kolář, PhD.
místopředseda představenstva



MUDr. Vítězslav Hradil
člen představenstva

Vědecká zdravotní a.s.
Oblouková 837/7
Praha 10 - Vršovice
IČO: 288 100 101

DOLOŽKA

Potvrzujeme ve smyslu § 43 zák. č. 131/2000 Sb.,
že byly splněny podmínky pro platnost tohoto právního úkonu.
Pověření členové Zastupitelstva městské části Prahy 10


.....


.....

V Praze dne17-02-2016.....

Prostory JPL v LD DSZS Sámova - souhrn ploch (m2)

Plochy	Hlavní	Vedlejší	Celkem
1. PP	0,00	63,80	63,80
1.NP	0,00	0,00	0,00
2. NP	294,96	194,71	489,67
4. NP	176,13	290,79	466,92
Celkem	471,09	485,50	956,59

JPL 1. PP LD DSZS Sámova

Číslo místnosti (viz plán podlaží)	Výměra (m ²)	Poznámka
Parkovací stání č. 9,10,11	63,8	
L004	21,72	Společné využití NIP/JPL
L005	17,68	Společné využití NIP/JPL
L008	33,35	Společné využití NIP/JPL
L009	3,08	Společné využití NIP/JPL
L011	5,84	
L013	5,32	Společné využití NIP/JPL
L014	6,58	Společné využití NIP/JPL
L015	16,53	
L016	7,74	
L018	2,2	
Total	183,84	

Hlavní plochy JPL	0
Vedlejší plochy NIP	
Vedlejší plochy JPL	63,8

Společné využití NIP/JPL	87,73
--------------------------	-------

JPL 1. NP LD DSZS Sámova

Číslo místnosti (viz plán podlaží)	Výměra (m2)	Poznámka
L103	12,91	Společné využití NIP/JPL
L103a	4,48	Společné využití NIP/JPL
L103b	4,83	Společné využití NIP/JPL
L109	5	Společné využití NIP/JPL
L113	8,63	Společné využití NIP/JPL
L115	3,2	Společné využití NIP/JPL
L116	3,18	Společné využití NIP/JPL
L118	4,38	Společné využití NIP/JPL
L104	16,76	
L104a	4,02	
L104b	6,56	
Total	73,95	

Hlavní plochy NIP	
Hlavní plochy JPL	0
Vedlejší plochy NIP	
Vedlejší plochy JPL	0

Společné využití NIP/JPL 46,61

JPL 2. NP LD DSZS Sámova

Číslo místnosti (viz plán podlaží)	Výměra (m ²)
L201	20,60
L202	-
L203	14,92
L204	3,38
L205	-
L206	12,00
L207	12,49
L208a	18,33
L208b	12,60
L209	3,30
L210	20,31
L211	3,76
L212	20,30
L213	3,61
L214	20,27
L215	3,62
L216	6,62
L217	2,37
L218	4,41
L219	25,49
L220	20,26
L221	3,33
L222	20,33
L223	3,47
L224	3,46
L225	-
L226	24,12
L227	7,66
L228	5,39
L229	-
L230	50,48
L231	11,25
L232	18,93
L233	3,31
L234	20,19
L235	3,35
L236	10,53
L237	8,29
L238	3,93
L239	20,26
L240	3,62
L241	19,62
L242	3,65
L243	15,36
L244	3,19
L245	-
L246	2,91
L247	2,06
Total	497,33

Hlavní plochy JPL	294,96
Vedlejší plochy JPL	194,71
Není součástí nájmu	7,66

JPL 4. NP LD DSZS Sámova

Číslo místnosti (viz plán podlaží)	Výměra (m2)
L401	21,48
L402	-
L403	3,23
L404	14,50
L405	-
L406	4,27
L407	1,40
L408	4,58
L409	0,87
L410	10,21
L411	4,04
L412	4,20
L413	36,29
L414	9,75
L415	10,38
L416	65,73
L417	3,06
L418	1,55
L419	12,73
L420	2,81
L421	8,38
L422	2,61
L423	10,83
L424	43,36
L425	2,08
L426	5,79
L427	17,14
L428	38,34
L429	4,37
L430	5,00
L431	38,88
L432	13,18
L433	17,80
L434	13,73
L435	7,02
L436	-
L437	-
L438	10,99
L439	4,68
L440	-
L441	5,91
L442	3,29
L443	2,46
Total	466,92

Hlavní plochy JPL 176,13

Vedlejší plochy JPL 290,79

3/ Záměr fungování zdravotnického zařízení v Předmětu nájmu

Projekt Jednodenní péče na lůžku v Praze 10 Sámova

Vršovická zdravotní a.s. je společnost provozující nestátní zdravotnické zařízení a poskytující zdravotní péči od roku 2009. Tato společnost byla založena výhercem výběrového řízení vyhlášeného Městskou částí Praha 10 na nájem a zajištění poskytování specializovaných zdravotních služeb. Od svého založení rozšiřuje poskytované spektrum zdravotních služeb v souladu s potřebami a generelem zdravotnictví městské části Praha 10, počínaje ambulancemi specialistů v oborech vnitřní lékařství, kardiologie, FBLR, chirurgie, urologie, gynekologie, psychiatrie, ortopedie, fyzioterapie a léčebná rehabilitace a služeb komplementu (RTG), přes lůžkové oddělení následné rehabilitační péče v části nebytových prostor v objektu Léčebny Vršovice.

V září 2013 podepsala smlouvu o pronájmu prostor v Domě sociální a zdravotní péče Sámova, kde se zavázala k poskytování následné intenzivní péče na 15 lůžkách. V současné době dochází k předání prostor a jejich vybavení zdravotnickou technikou tak, aby zde mohla být tato péče poskytována na nejvyšší úrovni.

Poskytování lékařské péče v režimu tzv. jednodenní péče znamená poskytování této péče v semiambulantním režimu operačních oborů, kdy jsou touto formou zajišťovány operační výkony vyžadující minimální či krátkou dobu hospitalizace, ale není je možné vzhledem jejich charakteru a náročnosti vykonávat v čistě ambulantním zařízení. K jejich provedení je nutné technické a personální vybavení operačních sálů a lůžkové zázemí k dospání po celkové anestezii či krátkodobé hospitalizaci. Naše společnost nabízí rozšíření zdravotnických služeb poskytovaných ve zdravotnických zařízeních městské části obyvatelům Prahy 10 o tuto formu léčebné péče a to nejenom v základním oboru, kterým je chirurgie, ale i v dalších návazných oborech - ortopedie, gynekologie a urologie. K poskytování tohoto druhu péče ve všech daných oborech máme smluvně zabezpečený odborný personál s odpovídající kvalifikací, tj. lékaře se specializovanou způsobilostí ve vyjmenovaných oborech s mnohaletou praxí v ambulantní činnosti i na lůžkovém oddělení i nelékařský zdravotní personál s akreditací MZČR pro práci bez odborného dohledu. Management, lékaři i střední zdravotnický personál mají zkušenosti z provozu tohoto typu zdravotní péče. Vedoucí lékaři zastávali funkci primářů či jejich zástupců na svých předchozích působištích. Hlavní odborný zástupce společnosti – MUDr. Klouza na své předchozí funkci jako náměstek pro LPP a primář oddělení jednodenní chirurgie přímo řídil pracoviště tohoto typu na Malvazinkách, navíc se podílel spolu s VZP na přípravě základních normativů legislativních, odborných i ekonomických pro tento segment péče.

Ve všech vyjmenovaných oborech máme smlouvy se všemi hlavními zdravotními pojišťovnami ČR, u největší pojišťovny – VZP máme předjednáno rozšíření spektra již schválených výkonů o další spektrum výkonů, vhodné k poskytování v režimu jednodenní péče.

Vzhledem k tomu, že Vršovická zdravotní a.s. je provozovatelem oddělení následné intenzivní péče v prostorách téže budovy, je schopna zajistit i zdravotnické služby a zázemí, které není v tomto oboru většinou dostupné a tím výrazně zvyšuje kvalitu a bezpečí pacientů.

K dispozici bude po celých 24 hodin přítomný anesteziolog a technické vybavení k poskytování intenzivní péče. To nám umožňuje řešit případné pooperační komplikace vlastními silami bezodkladně na pracovišti, bez nutnosti akutně transportovat pacienta do jiného zdravotnického zařízení. I v případě jiných zdravotních komplikací (nejen souvisejících s operačním výkonem) je náš tým schopen neodkladně zasáhnout a řešit situaci na nejvyšší odborné úrovni. Díky této komplexnosti zajišťovaných služeb můžeme nabídnout široké spektrum operačních výkonů i pro věkové kategorie seniorů, kde vzhledem k časté přidružené polymorbiditě pacientů je přímo nezbytné a životně důležité komplexní zajištění pacienta přímo na pracovišti a s nepřetržitou dobou služby.

Ke zvýšení kvality a efektivity poskytovaných služeb přispívá i zajištění RTG vyšetření na místě za využití pojízdného RTG přístroje. S touto možností se výrazně rozšiřuje spektrum poskytovaných

výkonů zejména z oboru ortopedie. Tak jsme schopni nabídnout MČ a jejím obyvatelům včetně kategorie seniorů široký rozsah zdravotní péče, který výrazně zkvalitní nabídku zajišťovaných služeb ve vlastních zařízeních MČ a sníží závislost na FN KV a ostatních nemocnicích v Praze.

V součinnosti s ostatními zařízeními Vršovické zdravotní a.s. (ambulance odborných lékařů, komplement, rehabilitační linka, lůžková rehabilitační péče) je tato schopna komplexní péče o pacienta, tj. od prvotního vyšetření a indikace k operačnímu výkonu přes předoperační vyšetření a zhodnocení rizik až po bezprostřední pooperační péči a případnou následnou péči včetně rehabilitační. Možnost poskytnutí léčebné rehabilitace po operačním výkonu bez nutnosti překlady pacienta na jiné pracoviště je velkou výhodou zejména u ortopedických operací, kdy se tak minimalizuje doba na komplexní doléčení pacienta a maximalizuje se tím výsledný efekt. Vršovická zdravotní a.s. se zavazuje vybavit oddělení novým technickým zařízením, zdravotnickými přístroji a ostatním vybavením ve výši cca 20 mil. Kč. pro plné zajištění výkonů v celém uvedeném spektru na vlastní náklady a tím snížit náklady Městské části Praha 10.

V souladu se záměrem vyplnit chybějící spektrum ve službách obyvatelům MČ, zajišťovaných ve vlastních zařízeních MČ a v souladu s novými trendy rozvoje semiambulantních forem zdravotní péče zde můžeme nabídnout zřízení pracoviště Jednodenní péče na lůžku, které si může klást ambice stát se vzorovým pracovištěm tohoto typu.

Realizací naší nabídky se tak zkompletuje plné spektrum ambulantních i lůžkových zdravotnických služeb pro občany MČ. Další nezanedbatelnou skutečností a reálným přínosem je vytvoření kompletního zázemí zdravotnického zajištění pro pacienty LDN, kde tato spolupráce již několik let úspěšně funguje, tak i pro pacienty a občany MČ dislokované v DSS Sámova, kde v rámci této nabídky závazně potvrzujeme zajištění potřebného zdravotnického servisu, neboť zde bude trvale přítomen lékař a další zdravotnický personál.