



MHMPXP661LOF

Stejnopis č. 1

Nájemní smlouva

č. NAO/83/01/025759/2016

kteřou níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavírají
(dále také jen „Smlouva“)

Hlavní město Praha

se sídlem Mariánské nám. 2, Praha 1, 110 00
zastoupené Adrianou Krnáčovou, primátorkou hl.m.Prahy
IČ: 00064581

(dále jen „Pronajímatel“)

na straně jedné

a

Nemocnice Na Bulovce

se sídlem Budínova 67/2, Praha 8, 180 81

zastoupená [REDACTED]

IČ: 00064211

(dále jen „Nájemce“)

na straně druhé

(Pronajímatel a Nájemce oba společně dále jen jako „Smluvní strany“)

tímto za účelem nahrazení a sjednocení dosavadních smluvních vztahů upravujících užívání a správu nemovitého majetku ve vlastnictví Pronajímatele v areálu „Nemocnice Na Bulovce“ uzavírají

NÁJEMNÍ SMLOUVU č. NAO/83/01/025759/2016

(dále též jen „Smlouva“)

Preamble

1. Nájemce, jako poskytovatel zdravotních služeb ambulantní i lůžkové péče, má zájem v návaznosti na jeho dosavadní činnost na dalším dlouhodobém provozování a rozvoji areálu „Nemocnice Na Bulovce“, který zahrnuje rovněž nemovitý majetek dále specifikovaný v této Smlouvě, který je v majetku Pronajímatele.
2. Pronajímatel, jako vlastník v této smlouvě specifikovaných nemovitostí, má zájem na dlouhodobém provozování areálu „Nemocnice na Bulovce“ Nájemcem a s tím souvisejícím rozvoji uvedeného areálu, jako zdravotního zařízení poskytujícího ambulantní i lůžkovou péči.
3. V souladu s výše uváděnými zájmy Smluvních stran uzavírají Smluvní strany tuto Smlouvu tak, aby jejich vzájemné smluvní vztahy byly upraveny jedním smluvním dokumentem, jehož obsah, včetně sjednaných obchodních podmínek, bude odpovídat stávajícím obecně závazným právním předpisům.

I.
Předmět nájmu

1. Pronajímatel je výlučným vlastníkem nemovitosti, a to:

a) **Stavby – předmět nájmu**

ID stavby	Č. popisné	Využití stavby	Stavba na parcele č.	Výměra parcely v m ²
1	bez	Administrativní pavilon	357	1 619
2	1606	Hospodářská budova (administrativa, ubytovna, knihovna)	359	691
2	501		360	366
2	67		361	119
3	bez	Pavilon neurologie, urologie, oční, ORL.	369	2 265
4	830	Klinika pneumologie a hrudní chirurgie (Vychovatelna)	346	1 385
5	bez	Pavilon chirurgie	365	1 751
7	bez	Infekční klinika	376	2 116
8	bez	Centrální laboratoře (OKHT, OKM, OKBI)	375	1 479
9	bez	Pavilon kožní, odd. léčby bolesti	364	1 543
10	bez	Interna	388	2 322
20	93	Zámeček (kaplan, odd. zdravotních pojišťoven, odd. hygieny a epidemiologie)	355	840
19	bez	Kaple	354	120
23, 24, 26	bez	Lékárna, prádelna, dílna, doprava. MIZ	282	4 400

b) **Pozemky – celková výměra předmětu nájmu 127. 357 m²**

c)

Č. parcely	Výměra dle KN v m ²	Výměra k pronájmu v m ²	Druh pozemku	Způsob využití	Č. popisné / č. evidenční	Vlastník stavby
279/2	796	796	ostatní plocha	jiná plocha	-	-
279/4	739	739	ostatní plocha	jiná plocha	-	-
281/3	532	532	zast. plocha a nádvoří	-	bez čp/če	není na LV
283/1	5 035	5 035	ostatní plocha	manipulační plocha	-	-
343	6 150	6 150	ostatní plocha	manipulační plocha	-	-
345	405	405	ostatní plocha	jiná plocha	-	-
356/1	19 804	19 804	ostatní plocha	zeleň	-	-
356/2	806	806	ostatní plocha	ostatní komunikace	-	-
356/3	4 444	4 444	ostatní plocha	zeleň	-	-
356/4	711	711	ostatní plocha	ostatní komunikace	-	-
356/5	1 510	1 510	ostatní plocha	zeleň	-	-
356/6	1 035	1 035	ostatní plocha	zeleň	-	-
356/8	517	517	ostatní plocha	ostatní komunikace	-	-
358	1 125	1 125	ostatní plocha	jiná plocha	-	-
362/1	4 789	4 789	ostatní plocha	zeleň	-	-
366	279	279	ostatní plocha	zeleň	-	-
367	769	769	ostatní plocha	zeleň	-	-
368	356	356	ostatní plocha	zeleň	-	-

Č. parcely	Výměra dle KN v m ²	Výměra k pronájmu v m ²	Druh pozemku	Způsob využití	Č. popisné / č. evidenční	Vlastník stavby
370	691	691	ostatní plocha	zeleň	-	-
372	1 234	1 234	ostatní plocha	ostatní komunikace	-	-
373	766	766	zast. plocha a nádvoří	-	bez čp/če	není na LV
374/1	2 303	2 303	ostatní plocha	ostatní komunikace	-	-
377/1	14 529	14 529	ostatní plocha	zeleň	-	-
378	726	726	ostatní plocha	zeleň	-	-
379	19 618	19 618	ostatní plocha	ostatní komunikace	-	-
381/1	12 409	12 409	ostatní plocha	zeleň	-	-
381/4	1 792	1 792	ostatní plocha	zeleň	-	-
381/5	349	349	ostatní plocha	ostatní komunikace	-	-
381/7	1 545	1 545	ostatní plocha	ostatní komunikace	-	-
381/8	2 778	2 778	ostatní plocha	jiná plocha	-	-
382	73	73	zast. plocha a nádvoří	-	bez čp/če	HMP
383/1	12 487	12 487	ostatní plocha	zeleň	-	-
386	12 221	994 ^{*)}	ostatní plocha	zeleň	-	-
3732/3	978	580 ^{*)}	ostatní plocha	ostatní komunikace	-	-
3733/3	1 361	1 361	ostatní plocha	ostatní komunikace	-	-
351/1	4 443	3 320 ^{**)}	ostatní plocha	jiná plocha	-	-
Celkem	140 105	127 357				

^{*)} pronajatá část pozemku dle přiloženého schéma č. 1 Části pozemkových parcel (tvoří Přílohu č. 1 Smlouvy, která je její nedílnou součástí),

^{**)} pronajatá část pozemku dle přiloženého schéma č. 2 Části pozemkových parcel (tvoří Přílohu č. 1 této Smlouvy, která je její nedílnou součástí).

vše v katastrálním území Lábeň, obec Praha (stavby tvořící předmět nájmu výše uvedené ad a) a pozemky, resp. jejich vymezené části, tvořící předmět nájmu, výše uvedené ad b) dále jen „Nemovitosti“)

2. Pronajímatel touto Smlouvou přenechává Nájemci do nájmu Nemovitosti a Nájemce dle této Smlouvy přebírá Nemovitosti do nájmu.

II.

Účel nájmu

1. Nájemce je oprávněn i povinen Nemovitosti, jako předmět nájmu užívat za účelem provozu zdravotnického zařízení a dále k provozu činností s tím obvykle souvisejících. Za činnosti s provozem související jsou považovány zejména:
 - služby pro pacienty zdravotnického zařízení provozovaného v Nemovitostech,
 - služby pro zaměstnance zdravotnického zařízení provozovaného v Nemovitostech
 - služby pro zabezpečení řádného chodu zdravotnického zařízení provozovaného v Nemovitostech.
2. Případné užívání Nemovitosti, resp. jejich částí, k jiným účelům, než k účelu specifikovanému v odst. 1 tohoto článku, je přípustné pouze s předcházejícím písemným souhlasem Pronajímatele.

III. Stav Nemovitostí

1. Smluvní strany konstatují, že ke dni uzavření této Smlouvy jsou Nemovitosti ve stavebně technickém stavu způsobilém k jejich užívání v souladu s touto Smlouvou s tím, že Nájemci, jako dosavadnímu uživateli Nemovitostí, je tento stavebně technický stav znám.
2. S ohledem na skutečnost, že Nájemce má ke dni nabytí účinnosti této Smlouvy Nemovitosti v držení jako jejich dosavadní uživatel, nebude ke dni nabytí účinnosti této Smlouvy prováděno protokolární předání Nemovitostí Pronajímatelem Nájemci s tím, že povinnost Pronajímatele k předání Nemovitostí Nájemci do užívání a umožnění tohoto užívání počínaje nabytím účinnosti této Smlouvy bude z důvodu uvedené skutečnosti považována Smluvními stranami za splněnou.
3. Za účelem podrobného zdokumentování stavu jednotlivých Nemovitostí na počátku doby nájmu založeného touto Smlouvou pojdí Smluvní strany nejpozději do 3 měsíců od nabytí účinnosti této Smlouvy zjišťovací protokol (dále jen „Zjišťovací protokol“). Za účelem pořízení Zjišťovacího protokolu je Nájemce povinen umožnit v potřebném rozsahu Pronajímateli a jím zmocněným osobám přístup do všech Nemovitostí, a to při respektování nezbytných omezení vyplývajících z příslušných obecně závazných předpisů a norem vztahujících se na provoz jednotlivých typů zdravotnických zařízení. Zjišťovací protokol musí být vyhotoven ve dvou stejnopisech v listinné podobě a opatřen podpisy k tomu oprávněných zástupců Smluvních stran. Součástí Zjišťovacího protokolu musí být pasportizace Nemovitostí, jakož i jejich fotodokumentace.

IV. Doba nájmu

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou 20 (dvaceti) let ode dne nabytí účinnosti této Smlouvy.
2. V případě, že v období posledního roku trvání doby nájmu uvedené výše v odst. 1 tohoto článku, nejpozději však tři měsíce před jejím uplynutím, zašle Nájemce Pronajímateli písemné sdělení o prodloužení doby nájmu, a pokud k poslednímu dni doby nájmu uvedené výše v odst. 1 tohoto článku se nebude Nájemce nacházet v prodlení se splněním jakékoliv smluvní povinnosti dle této Smlouvy, prodlouží se automaticky bez dalšího doba trvání této Smlouvy o dalších 10 (deset) let.
3. Po dobu trvání této Smlouvy stanovené v odst. 1 tohoto článku, s případným prodloužením dle odst. 2 tohoto článku, může být tato smlouva vypovězena ze strany Pronajímatele nebo ze

strany Nájemce pouze z výpovědních důvodů stanovených touto Smlouvou nebo obecně závaznou právní úpravou.

V. Nájemné

1. Nájemce je povinen za pronájem Nemovitostí hradit Pronajímateli nájemné ve výši **28.021.692,-Kč** (slovy: dvacetosm-milionů-dvacetjedna-tisíc-šestsetdevadesát dva korun českých) ročně (dále jen „**Nájemné**“). Ke dni nabytí účinnosti této Smlouvy je nájem v kontextu s ustanovením §56a zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, od daně osvobozen.
2. Nájemce se zavazuje platit Nájemné Pronajímateli v pravidelných měsíčních splátkách ve výši 1/12 ročního nájemného, splatných vždy do 20 dne kalendářního měsíce, za který splátka nájemného přísluší. Nájemné bude hrazeno formou bezhotovostních převodů na účet Pronajímatele vedený u PPF banky, a. s., č. ú.: 169025-5157-998/6000, KS: 0558. Za den platby Nájemného se považuje den, v němž úhrada nájemného bude připsána na výše uvedený účet Pronajímatele.
3. Nesplnění povinnosti Nájemce platit Nájemné řádně a včas dle odst. 1 a 2 tohoto článku je spojeno s povinností hradit úrok z prodlení ve výši stanovené obecně závaznou právní úpravou. Pokud by obecně závazná právní úprava v době trvání této Smlouvy přestala zákonnou výši úroku z prodlení upravovat, byl by Nájemce povinen hradit úrok z prodlení ve výši v dané době obvyklé.
4. Výše Nájemného může být Pronajímatelem každoročně zvyšována podle vývoje spotřebitelských cen zveřejňovaného Českým statistickým úřadem (dále jen „**Index**“), a to vždy o 100% meziročního nárůstu tohoto Indexu za uplynulý kalendářní rok. Uvedenou úpravu nájemného je Pronajímatel povinen provést písemným oznámením doručeným Nájemci vždy do 31. března příslušného kalendářního roku, za který je indexace uplatňována (dále jen „**Oznámení o navýšení Nájemného**“). Každé Oznámení o navýšení Nájemného musí obsahovat číselnou specifikaci navýšeného ročního Nájemného a z něj vyplývající číselnou specifikaci výše pravidelné měsíční splátky Nájemného. Rozdíl mezi původní a indexací navýšenou hodnotou měsíční splátky Nájemného za měsíční splátky Nájemného, které byly Nájemcem uhrazeny před obdržением Oznámení o navýšení Nájemného, jsou splatné spolu s měsíční splátkou Nájemného nejbližší splatnou po doručení Oznámení o navýšení Nájemného Nájemcem. První úprava Nájemného může být provedena popsáním způsobem dle Indexu za rok 2017; tedy počínaje Nájemným za období roku 2018. Smluvními stranami bylo sjednáno, že pokud za určitý kalendářní rok bude Index spotřebitelských cen nižší než 0 %, nezakládá taková skutečnost nárok Nájemce na snížení Nájemného. Jestliže Index přestane být zveřejňován, nebo nebude moci být z jakéhokoliv důvodu používán výše popsáním způsobem, bude nahrazen použitím indexu co nejpodobnějšího, jehož vývoj se v posledních letech nejvíce blížil vývoji Indexu. Určení takového indexu dle popsanych kritérií je ve výlučné pravomoci Pronajímatele.

5. Pronajímatel i Nájemce je oprávněn požadovat, aby vždy k uplynutí každých pěti let doby trvání nájmu byl zpracován znalecký posudek, jímž bude zjištěna aktuální výše v místě a čase obvyklého nájemného za nájem Nemovitostí, a to se zohledněním změn na Nemovitostech provedených v době trvání nájmu (dále jen „Nový znalecký posudek“). Takový podnět Nájemce musí být doručen Pronajímateli vždy alespoň tři měsíce před uplynutím pětileté periody trvání nájemního vztahu. Zpracování Nového znaleckého posudku zajistí Pronajímatel cestou jím vybraného soudního znalce. Výši obvyklého nájemného zjištěnou Novým znaleckým posudkem je Pronajímatel povinen písemně oznámit Nájemci nejpozději 30 dnů před uplynutím příslušné pětileté periody trvání nájemního vztahu s tím, že přílohou takového písemného oznámení musí být jeden stejnopis Nového znaleckého posudku (dále jen „Oznámení změny Nájemného“). V případě zachování popsaného postupu se výše Nájemného mění automaticky s účinností od prvního dne třetího měsíce následující pětileté periody na částku rovnající se výši obvyklého nájemného uvedené v Oznámení změny Nájemného a doložené Novým znaleckým posudkem. Pokud to umožní obecně závazné právní předpisy v době zhotovení Nového znaleckého posudku, musí být Nový znalecký posudek zpracován stejnou metodikou ocenění, jakou byl zpracován Znalecký posudek.

VI.

Úhrada za služby spojené s užíváním Nemovitostí

1. Nájemné nezahrnuje úhradu za služby spojené s užíváním Nemovitostí.
2. Nájemce se zavazuje zajistit si vlastním jménem a na vlastní účet veškeré služby spojené s užíváním Nemovitostí (dále jen „Služby“) a cenu těchto služeb, tedy zejména vodné, stočné, cenu dodávaného tepla, cenu odebrané elektrické energie, cenu za úklid a za odvoz odpadu, jakož i cenu za ostražbu Nemovitostí, řádně a včas hradit jejich dodavatelům.
3. Nájemce je povinen si dodávku Služeb zajišťovat na základě přímého uzavření smluv s jejich dodavateli po celou dobu nájmu. Pronajímatel je povinen poskytovat Nájemci v této souvislosti potřebnou součinnost, bude-li pro zajištění Služeb Nájemcem od jednotlivých dodavatelů nezbytná.

VII.

Zajišťování správy a údržby Nemovitostí

1. Pronajímatel bude na vlastní náklady zajišťovat správu a opravy Nemovitostí v rozsahu potřebném k zajištění stavebně technického stavu Nemovitostí způsobilého k jejich užívání Nájemcem dle této Smlouvy, a to vyjma zajišťování té části správy a údržby Nemovitostí, kterou je povinen na vlastní náklady zajišťovat po celou dobu nájmu Nájemce ve smyslu odstavce 2. tohoto článku.

2. Nájemce je povinen po celou dobu nájmu zajišťovat na vlastní náklady tu část správy a údržby Nemovitostí, jež je vymezena v příloze č. 2 této Smlouvy, která tvoří její nedílnou součást. Nájemce je povinen zajišťovat ochranu Nemovitostí před jejich poškozením třetími osobami, jakož i živelnými událostmi. Nájemce je povinen rovněž zajišťovat veškerý úklid Nemovitostí, včetně zimní údržby.
3. Nájemce je povinen oznámit Pronajímateli bezodkladně potřebu provedení těch činností, které je v rámci správy nebo oprav, Nemovitostí povinen na vlastní náklady zajišťovat Pronajímatel v souladu s jeho povinnostmi vymezenými v odst. 1 tohoto článku (dále též jen „Oznámení“). Každé takové Oznámení musí být Nájemcem provedeno:
 - a) písemnou formou v listinné podobě zaslané na adresu: Liga-servis s.r.o., Jungmannova 23/11, Praha 1, 110 00 nebo
 - b) cestou elektronické pošty na adresu: technici@liga-servis.cz.Výše uvedené adresy pro doručování Oznámení jsou vázány na osobu správce Nemovitostí, jehož prostřednictvím Pronajímatel správu Nemovitostí zajišťuje. Tímto správcem Nemovitostí ke dni nabytí účinnosti Smlouvy je společnost Liga- servis s.r.o., Jungmannova 23/11, Praha 1. Případnou změnu osoby správce Nemovitostí a z toho vyplývající změnu adres výše specifikovaných ad a) a b) je Pronajímatel povinen neprodleně sdělit Nájemci formou písemného oznámení zaslaného na adresu jeho sídla.
4. Na základě Oznámení je Pronajímatel povinen zajistit provedení příslušné činnosti v rámci správy nebo opravy Nemovitostí, k níž je povinen dle odst. 1 tohoto článku, v přiměřené lhůtě. V případě, pokud poškození Nemovitostí bude mít charakter havárie, za kterou je pro účely této Smlouvy považováno takové poškození Nemovitostí, které je povinen dle odst. 1 tohoto článku odstranit Pronajímatel a které bezprostředně brání užívání Nemovitostí, je Pronajímatel povinen započít s její opravou do 12 hodin od obdržení Oznámení. Pro Oznámení havárie může Nájemce využít kromě forem a adres specifikovaných v odst. 3 tohoto článku rovněž formu ústního Oznámení na telefonní číslo [REDAKCE] případně havarijní služba SOUKUP - [REDAKCE]. V případě telefonického Oznámení havárie je Nájemce povinen současně zaslat cestou elektronické pošty na adresu uvedenou výše v odst. 3 ad b) záznam o telefonickém Oznámení havárie s uvedením jejího popisu, zjištěné doby vzniku a doby telefonického provedení Oznámení. Při dodržení takového postupu bude považována za dobu doručení Oznámení doba telefonického Oznámení, bude-li prokazatelná. Případnou změnu výše uvedeného telefonního čísla určeného pro telefonické Oznámení havárií, je Pronajímatel povinen neprodleně sdělit Nájemci formou písemného oznámení zaslaného na adresu jeho sídla.
5. V případě, kdy nedojde k započetí s oznámenou opravou mající povahu havárie dle odst. 4 výše do 12 hodin od obdržení Oznámení, je Nájemce oprávněn opravu provést/zajistit sám. V takovém případě bude Nájemce oprávněn uplatnit vůči Pronajímateli náhradu nákladů, které účelně vynaložil na odstranění havárie; maximálně však ve výši cen obvyklých za provedené práce a použité materiály.

6. Nájemce je povinen umožnit Pronajímateli a jím pověřeným osobám vstup do Nemovitosti v rozsahu a době potřebné k plnění povinností Pronajímatele vyplývajících z tohoto článku VII. Smlouvy, a to při respektování nezbytných omezení vyplývajících z příslušných obecně závazných předpisů a norem vztahujících se na provoz jednotlivých typů zdravotnických zařízení, zpravidla na základě předchozího ohlášení učiněného alespoň 24 hodin před plánovaným vstupem.

VIII.

Další práva a povinnosti Smluvních stran

1. Nájemce je zejména povinen:
- a) užívat Nemovitosti v souladu s platnými právními předpisy, a to především těmi, jež se vztahují k účelu nájmu;
 - b) užívat Nemovitosti pouze v souladu s touto Smlouvou;
 - c) pečovat o to, aby na Nemovitostech nevznikala škoda;
 - d) na Nemovitostech dodržovat vyhl. č. 8/2008 Sb. HMP o čistotě v hl. m. Praze, ve znění pozdějších předpisů, a zákon č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích v platném znění;
 - e) umožnit Pronajímateli a jím pověřeným osobám vstup do všech částí Nemovitosti za účelem zjištění jejich stavu a způsobu jejich užívání Nájemcem, jakož i za účelem plnění povinností Pronajímatele z této Smlouvy, a to za přítomnosti osoby pověřené Nájemcem; ustanovení čl. VII. odst. 6 věty druhé a třetí zde platí přiměřeně;
 - f) poskytnout Pronajímateli veškeré informace a podklady, které mohou být požadovány pojistitelem Nemovitostí pro účely zřízení či změn pojištění Nemovitostí, jakož i k vyřízení jakékoliv pojistné události týkající se Nemovitostí;
 - g) plnit povinnosti vyplývající pro uživatele Nemovitostí z právních předpisů, a to zejména na úseku požární ochrany, hygieny, bezpečnosti práce a při provozu speciálních zařízení, a to vyjma těch povinností, které může plnit pouze Pronajímatel, jako vlastník Nemovitostí;
2. Nájemce je oprávněn přenechat kteroukoliv z Nemovitostí nebo její část do podnájmu třetí osobě bez souhlasu pronajímatele pouze v případě, že sjednaný účel podnájmu bude v souladu s účelem nájmu specifikovaným v čl. II. odst. 1 této Smlouvy. K jinému účelu než účelu nájmu specifikovanému v čl. II. odst. 1 této Smlouvy může Nájemce Nemovitost nebo její část podnajímat pouze s předchozím písemným souhlasem Pronajímatele, v němž bude současně dán souhlas k užívání takové Nemovitosti nebo její části k jinému účelu ve smyslu čl. II. odst. 2 této Smlouvy.

3. Pronajímatel je zejména povinen:

- a) udržovat svým nákladem Nemovitosti ve stavu způsobilém k jejich užívání Nájemcem v souladu s touto Smlouvou, a to v rozsahu jeho povinností stanovených v čl. VII. této Smlouvy;
 - b) zajistit řádný a nerušený výkon práv Nájemce po celou dobu trvání nájemního vztahu v rozsahu vyplývajícím z této Smlouvy;
 - c) umožnit a strpět umístění dopravního a informačního značení na Nemovitostech;
 - d) umožnit a strpět využití Nemovitostí pro zajištění oprav / údržby / investičních či rekonstrukčních prací týkajících se nemovitostí v areálu zdravotnického zařízení Nájemce, ke kterým má Nájemce příslušnost hospodaření s tím, že v případě, kdy by při takovém využití Nemovitostí došlo k jejich jakémukoliv poškození, je Nájemce povinen na své náklady zajistit odstranění / nápravu takového poškození.
4. Pronajímatel je oprávněn vyžadovat kdykoliv od Nájemce informace ohledně vždy aktuálního stavu jednotlivých Nemovitostí a způsobu jejich užívání Nájemcem. Nájemce je povinen sdělit vyžádané informace Pronajímateli do 10 pracovních dnů od obdržení jejich vyžádání.

IX.

Technické zhodnocení Nemovitostí

1. Nájemce je oprávněn provádět na jeho náklady stavebně technické změny Nemovitostí (dále jen „Změny Nemovitostí“), které překračují rozsah běžných oprav a údržby specifikovaný v příloze č. 2 této Smlouvy, avšak vždy pouze s předchozím písemným souhlasem Pronajímatele. V případě, pokud bude ze strany Nájemce požádáno o souhlas s provedením takových Změn Nemovitostí, které jsou potřeba pro rozvoj a zkvalitnění Nájemcem poskytovaných zdravotních služeb, zejména pak pro instalaci nových technologických zařízení potřebných pro rozvoj zdravotních služeb, zavazuje se Pronajímatel takový souhlas udělit vyjma případů, kdy by takové udělení souhlasu, resp. realizace navrhovaných Změn Nemovitostí, byla v rozporu s obecně závaznými předpisy či normami. Náhrada za zhodnocení Nemovitostí v důsledku změn Nemovitostí provedených Nájemcem se souhlasem Pronajímatele se provede po skončení Nájmu v souladu s obecně závaznou právní úpravou platnou v té době.
2. Smluvní strany sjednaly ve smyslu §28 odst. 3 zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, že v případě, pokud budou Změny Nemovitostí, provedené Nájemcem na jeho náklady v souladu s odst. 1 tohoto článku, představovat technické zhodnocení Nemovitostí, je Nájemce oprávněn po dobu nájmu dle Smlouvy provádět jeho odpisy v souladu s aktuálně platnou zákonnou úpravou.
3. Pronajímatel je oprávněn provádět na jeho náklady Změny Nemovitostí za účelem zlepšení jejich technického stavu a využitelnosti pro účely poskytování zdravotnických služeb

v Nemovitostech Nájemcem. Při určení postupu provádění těchto Změn Nemovitostí, bude ze strany Pronajímatele přihlíženo v možném rozsahu k návrhům Nájemce uplatňovaným za účelem rozvoje zdravotních služeb pro veřejnost a navýšení jejich standardu. Bude-li Pronajímateř provádět Změny Nemovitostí, k jejichž realizaci bylo překročeno na základě návrhu Nájemce, je Nájemce povinen omezit výkon jeho užívacích práv k Nemovitostem v rozsahu a po dobu potřebnou k provedení Změny Nemovitostí, a to bez nároku na snížení nájemného. Podrobnější úpravu rozsahu a časového průběhu takového omezení Smluvní strany písemně sjednají před zahájením Změn Nemovitostí vždy zvláštní písemnou dohodou. Při uzavírání této dohody nemohou být ze strany Nájemce uplatňovány požadavky, které by byly na překážku výkonu práva Pronajímatele k provedení Změn Nemovitostí.

X. Výpověď Smlouvy

1. Pronajímatel i Nájemce jsou oprávněni tuto Smlouvu vypovědět pouze z důvodů stanovených touto Smlouvou nebo z důvodů stanovených zákonem.
2. Smluvními stranami bylo sjednáno, že Pronajímatel je oprávněn tuto Smlouvu vypovědět z níže uvedených důvodů:
 - a) Nájemce je v prodlení s úhradou nájemného o dobu delší 30 dnů a dlužné nájemné nezaplatí ani ve lhůtě 30 dnů od obdržení písemného upozornění od Pronajímatele na tuto skutečnost; nebo
 - b) Nájemce neplní řádně povinnost k zajištění drobných oprav a údržby dle ustanovení čl. VII odst. 2, ač byl na konkrétní zjištěný případ neplnění takové povinnosti opakovaně písemně upozorněn Pronajímatelem; nebo
 - c) Nájemce užívá Nemovitosti nebo jejich části v rozporu s touto Smlouvou, ač byl na takovou skutečnost opakovaně písemně upozorněn Pronajímatelem; nebo
 - d) Nájemce podnal některou z Nemovitostí nebo její část třetí osobě bez souhlasu Pronajímatele, přestože takového souhlasu bylo dle čl. VIII odst. 2 Smlouvy zapotřebí. Vypoví-li Pronajímatel tuto Smlouvu z některého důvodu uvedeného výše ad a) až d), zanikne nájemní vztah ze Smlouvy uplynutím výpovědní doby v délce dvou let, jejíž běh počne prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena Nájemci. Ve výpovědi musí být uveden výpovědní důvod.
3. Smluvními stranami bylo sjednáno, že Nájemce je oprávněn tuto Smlouvu vypovědět z níže uvedených důvodů:
 - a) Pronajímatel porušuje povinnost udržovat Nemovitosti ve stavu způsobilém jejich užívání dle čl. VIII odst. 3 písm. a) Smlouvy, ač byl na konkrétní zjištěný případ neplnění takové povinnosti opakovaně písemně upozorněn Nájemcem; nebo
 - b) Pronajímatel porušuje povinnost zajistit řádný a nerušený výkon práv Nájemce po celou dobu trvání nájemního vztahu v rozsahu vyplývajícím z této Smlouvy dle čl. VIII odst. 3 písm. b), ač byl na konkrétní zjištěný případ neplnění takové povinnosti opakovaně písemně upozorněn Nájemcem; nebo

c) rozhodnutím zřizovatele Nájemce nebo rozhodnutím jiného oprávněného orgánu dojde k trvalému omezení činnosti Nájemce (provozování zdravotnického zařízení);

Vypoví-li Nájemce tuto Smlouvu z některého důvodu uvedeného výše ad a) až c), zanikne nájemní vztah ze Smlouvy uplynutím výpovědní doby v délce dvou let, jejíž běh počne prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena Pronajímateli. Ve výpovědi musí být uveden výpovědní důvod.

4. Pokud z důvodu rozhodnutí zřizovatele Nájemce nebo rozhodnutí jiného oprávněného orgánu dojde k trvalému omezení činnosti Nájemce (provozování zdravotnického zařízení), v jehož důsledku zanikne potřeba Nájemce pouze k užívání některé budovy v rámci Nemovitostí a Nájemce tedy nebude mít zájem vypovědět tuto Smlouvu v celém rozsahu dle předcházejícího odstavce 3 písm. c), zavazují se Smluvní strany na základě písemné výzvy Nájemce jednat o uzavření dodatku k této Smlouvě, jímž by byla vyloučena z předmětu nájmu taková budova a adekvátně tomu upraven ostatní obsah Smlouvy, to vše za podmínky, že bude zajištěna možnost dalšího efektivního využití takové budovy pronajímatelem, resp. jiným jeho smluvním partnerem.

XI.

Pojištění

1. Pojištění Nemovitostí po dobu nájmu proti obvyklým živelním rizikům je záležitostí Pronajímatele.
2. Nájemce je povinen mít po celou dobu nájmu uzavřeno pojištění odpovědnosti za škody, které by vznikly na Nemovitostech a za které je Nájemce vůči Pronajímateli odpovědný dle této Smlouvy nebo dle obecně závazné právní úpravy. Dále je Nájemce povinen mít uzavřeno pojištění pro případ vzniku újmy na majetku, zdraví či životech jakýchkoliv osob vzniklé při provozu zdravotnického zařízení Nájemce či v souvislosti s poskytováním zdravotních služeb (pojištění ve smyslu ust. §45 odst. 2 písm. n) zákona č. 372/2011 Sb., o zdravotních službách a podmínkách jejich poskytování (zákon o zdravotních službách), v platném znění). Veškerá tato pojištění musí být uzavřena v dostatečném rozsahu pro krytí vzniklých škod v jejich skutečné výši. Veškerá tato pojištění musí být sjednána platnými a vymahatelnými pojistnými smlouvami, uzavřenými u uznávaných pojišťoven s dobrou pověstí, které jsou oprávněny podnikat v České republice a jejichž kopie budou předány Pronajímateli, pokud o ně požádá.

XII.

Závěrečná ujednání

1. Tato Smlouva nabývá účinnosti dnem 1. 3. 2017. Nabytím účinnosti této Smlouvy na základě dohody Smluvních stran se ruší níže uvedené smlouvy dříve uzavřené mezi Smluvními stranami, a to:
 - Smlouva o nájmu č. A/39/2604/01 ze dne 30. 7. 1998, ve znění pozdějších dodatků
 - Smlouva o nájmu č. NAN/83/01/007660/2012 ze dne 30. 1. 2013
 - Smlouva o správě nemovitostí č. D/23/000349/98 ze dne 31. 7. 1998

Smluvními stranami je pro vyloučení pochybností výslovně ujednáno, že nájemci v důsledku zrušení výše uvedených smluv s ohledem na jejich obchodní podmínky nenáleží žádná náhrada nákladů doposud vynaložených nájemcem na opravy či technické zhodnocení dosavadního předmětu nájmu. Pronajímatel však souhlasí s tím, aby Nájemce v souladu s platným právním řádem nadále odpisoval hodnotu jím dříve provedeného technického zhodnocení na pronajatých Nemovitostech, které bude mít Nájemce nadále v nájmu dle této Smlouvy.

2. Vztahy mezi Pronajímatelem a Nájemcem neupravené touto Smlouvou se řídí příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník, v platném znění.
3. Obsah této Smlouvy může být měněn nebo doplňován pouze formou písemných dodatků k této Smlouvě, podepsaných Smluvními stranami, pokud pro určitý případ nevyplývá z této Smlouvy jinak.
4. Tato Smlouva byla vyhotovena v šesti stejnopisech, z nichž Pronajímatel obdrží 4 stejnopisy a Nájemce obdrží 2 stejnopisy.
5. Smluvní strany výslovně sjednávají, že uveřejnění této smlouvy v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv) zajistí hlavní město Praha.
6. Pokud kterékoliv ustanovení této Smlouvy nebo jeho část bude neplatné či nevynutitelné a/nebo se stane neplatným či nevynutitelným a/nebo bude shledáno neplatným či nevynutitelným soudem či jiným příslušným orgánem, pak tato neplatnost či nevynutitelnost nebude mít vliv na platnost či vynutitelnost ostatních ustanovení Smlouvy nebo jejich částí.
7. Smluvní strany prohlašují, že si tuto Smlouvu před jejím podpisem přečetly, jejímu obsahu porozuměly, že byla uzavřena po vzájemném projednání, že jim nejsou známy žádné důvody, pro které by tato Smlouva nemohla být řádně plněna, nebo které by způsobovaly neplatnost této Smlouvy a že se nepříčí dobrým mrávům a neodporuje zákonu. Na důkaz toho připojují vlastnoruční podpisy.
8. Smluvní strany výslovně souhlasí s tím, aby tato smlouva byla uvedena v Centrální evidenci smluv (CES) vedené hl.m. Prahou, která je veřejně přístupná a která obsahuje údaje o smluvních stranách, číselné označení této smlouvy, datum jejího podpisu a text této smlouvy. Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti uvedené v této smlouvě nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu § 504 zákona č.89/2012Sb., občanský zákoník a udělují svolení k jejich užití a zveřejnění bez stanovení jakýchkoli dalších podmínek.

9. V souladu s § 43 odst. 1 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů tímto hlavní město Praha potvrzuje, že uzavření této smlouvy/dohody schválila Rada hlavního města Prahy usnesením č. 100 ze dne 24.1.2017. Záměr pronájmu nemovitosti/í byl zveřejněn na úřední desce Magistrátu hlavního města Prahy pod evidenčním číslem HOM 6411/2017 od 5. 1. 2017.

Příloha č. 1 : - schéma č. 1 a č. 2 Částí pozemkových parcel

Příloha č. 2 : - specifikace správy a údržby Nemovitostí dle čl. VII. odst. 2 Smlouvy

- 2 -03- 2017

- 2 -03- 2017

V Praze dne.....

V Praze dne.....

Za Pronajímatele:

Za Nájemce:

Zřizovatel Nájemce a radní Hlavního města Prahy níže uvedeným podpisem vyjadřují plnou podporu trvání sjednaného nájemního vztahu.

Ing. Raděk Lacko
radní Hl. m. Prahy

Příloha č. 1 (schéma č. 1 a 2)

Schema č. 1

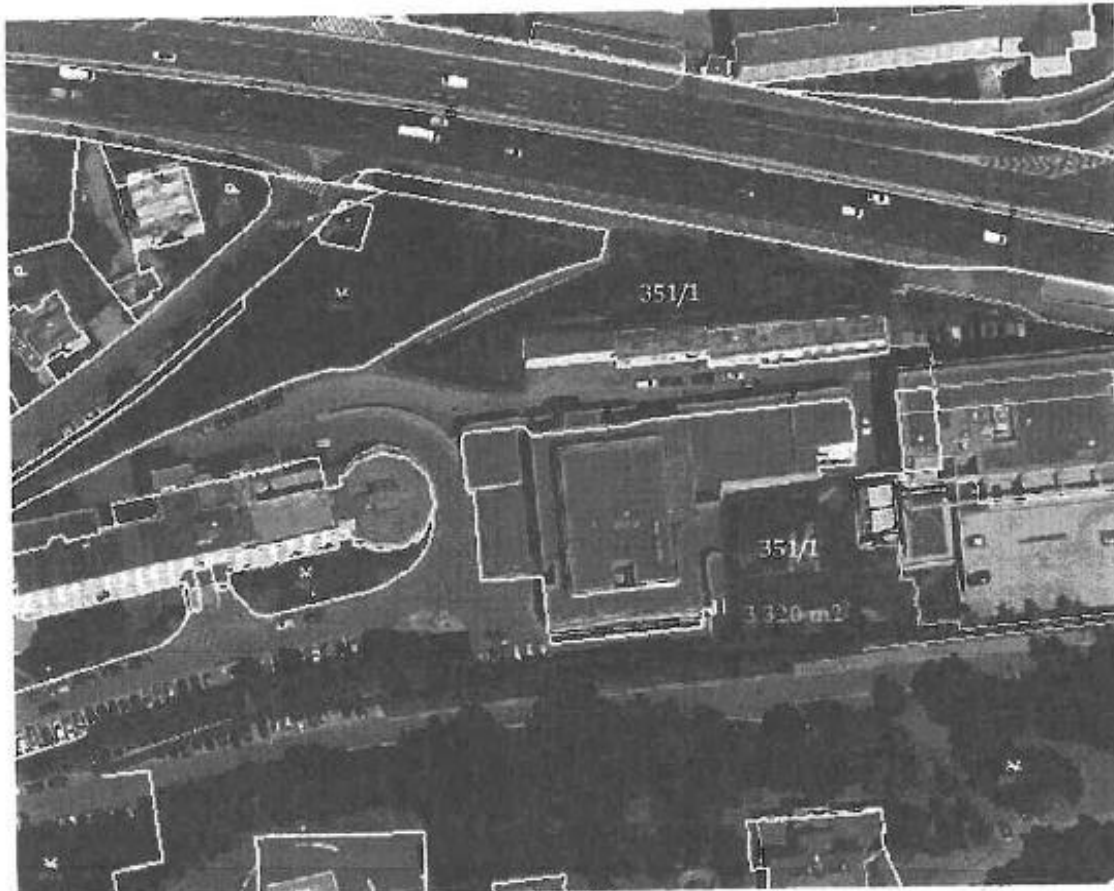
Části pozemkových parcel



Parcelní číslo: 386
Obec: Praha [554782]
Katastrální území: Libeň [730891]
Číslo LV: 1923
Výměra [m2]: 12221
Část výměry [m2] pro nemocnici: 994
Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí
Mapový list: DKM
Určení výměry: Graficky nebo v digitalizované mapě
Způsob využití: zeleň
Druh pozemku: ostatní plocha

Parcelní číslo: 3732/3
Obec: Praha [554782]
Katastrální území: Libeň [730891]
Číslo LV: 1923
Výměra [m2]: 978
Část výměry [m2] pro nemocnici: 580
Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí
Mapový list: DKM
Určení výměry: Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití: ostatní komunikace
Druh pozemku: ostatní plocha

Části pozemkových parcel



Parcelní číslo:	<u>351/1</u>
Obec:	<u>Praha [554782]</u>
Katastrální území:	<u>Libeň [730891]</u>
Číslo LV:	<u>1923</u>
Výměra [m2]:	4 443
Část výměry [m2] pro nemocnici:	3 320 - ostatní užívá PTC
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Způsob využití:	jiná plocha
Druh pozemku:	ostatní plocha

NEMOCNICE NA BULOVCE – Rozdělení zajišťování správy a údržby Nemovitostí

1) Investiční akce – Hl. m. Praha

2) Opravy a údržba

Nemocnice Na Bulovce:

- Opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin a výměny prahů a lišt
- Opravy jednotlivých částí oken a dveří a jejich součástí a výměny zámků, kování, klik, rolet a žaluzií
- Výměny elektrických koncových zařízení a rozvodných zařízení, zejména vypínačů, zásuvek, jističů, signálů analogového i digitálního televizního vysílání a výměny zdrojů světla v osvětlovacích tělesech
- Opravy jednotlivých klimatizačních jednotek a klimatizačních systémů
- Výměny uzavíracích ventilů
- Opravy uzavíracích armatur na rozvodech vody, výměny sifonů
- Opravy a výměny drobných součástí vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsavačů par, digestoří, mísicích baterií, sprch, ohřivačů vody, umyvadel, van, výlevek, dřezů, splachovačů, kuchyňských sporáků, pečicích trub, vařičů, infrazářičů, kuchyňských linek, vestavěných a přistavěných skříní. Opravy kamen na tuhá paliva, plyn a elektřinu, kotlů etážového topení na pevná, kapalná a plynná paliva, včetně uzavíracích a regulačních armatur a ovládacích termostátů etážového topení
- Čištění kanalizačního potrubí (například tlakovou vodou)
- Opravy omítek, tapetování stěn apod.
- Opravy zabezpečovacích systémů
- Oprava komunikací
- Obnova dřevin v areálu
- Oprava a údržba náhradního zdroje u pavilonu č. 8
- Opravy kolektorů a horkovodů
- **+ ostatní opravy a údržba pokud náklady na jednotlivou akci u výše vyjmenovaných činností nepřesáhnou 30 tis. Kč včetně DPH, a to do celkové roční výše 2,5 mil Kč včetně DPH**

Hl. m. Praha:

- **Oprava a údržba pokud náklady na jednotlivou akci přesáhnou 30 tis. Kč včetně DPH nebo celkové roční náklady překročili 2,5 mil Kč včetně DPH**

3) Běžná oprava a údržba (bez ohledu na finanční limity dle bodu 2) – Nemocnice Na Bulovce

- náklady na udržování a čištění nebytových prostor, které se provádějí obvykle při delším užívání nebytových prostor. Zejména pravidelné prohlídky a čištění předmětů uvedených výše, malování, čištění podlah včetně podlahových krytin, obkladů stěn, okapů až ke svislým rozvodům a vnitřní nátěry

4) Revize

a. NNB

- Elektrické revize spotřebičů a movitého majetku
- Elektrické revize rozvodů
- Bezpečnostně technické prohlídky medicinálních plynů
- Revize a zkoušky potrubní pošty
- EPS, požárních klapek, dveří, zařízení odvodu kouře, nouzového osvětlení, hydrantů

b. MHMP

- Revize vyjma hromosvodů
- Revize tepelných zdrojů
- Revize výtahů
- Další technologie pevně spojená s budovou (součástí objektu) příp. sloužící pro daný objekt
- Revize náhradního zdroje u pavilonu č. 8

5) Úklid a úprava pozemků – Nemocnice Na Bulovce

- Sekání trávy a ošetřování dřevin
- Úklid komunikací – letní / zimní období

6) Služby

- Hradí nájemce přímo dodavatelům služeb (rozúčtovává na podnájemce) např. úklid, odvoz odpadu apod.

7) BOZP – zajistí Nemocnice Na Bulovce

8) Požární ochrana – zajistí Nemocnice Na Bulovce

9) Movitý majetek – Není předmětem předání a majetek je ve vlastnictví Nemocnice Na Bulovce, vyjma majetku specifikovaného ve výpůjční smlouvě

10) Areálové osvětlení - v závislosti na vlastnictví, správu areálového osvětlení v majetku pronajímatele má ve správě pronajímatele a areálové osvětlení v majetku nájemce má ve správě nájemce

11) Lavičky – ve vlastnictví MČ P8 – Není předmětem smlouvy a ani přílohy

12) Drobná venkovní architektura – Ve vlastnictví Nemocnice Na Bulovce a není předmětem správy

13) Dopravní značení – Ve vlastnictví Nemocnice Na Bulovce a není předmětem správy

14) Trafostanice – v závislosti na vlastnictví objektů, kde je technologie umístěna

15) Bezpečnostní služba -- zajistí Nemocnice Na Bulovce

16) Záložní zdroje – jsou ve vlastnictví Nemocnice Na Bulovce, vyjma náhradního zdroje u pavilonu č. 8

17) Pojištění

- Pojištění nemovitostí – Hl. m. Praha
- Pojištění vybavení a pojištění odpovědnosti na majetku a zdraví – Nemocnice Na Bulovce

18) Kolektory a horkovody – vlastnictví Hl. m. Praha