



„PID MHMPP013P02C“
Stejnopis č.6.....

Smlouva o nájmu a správě

č. NAO/58/01/000064/2000

uzavřena níže uvedeného dne, měsíce a roku
podle § 51 a násl. občanského zákoníku v platném znění

mezi

Hlavní město Praha

se sídlem v Praze 1, Mariánské nám. č. 2
zastoupené: radním Ing. Filipem Dvořákem
IČO : 00064581
DIČ : 001-00064581
Bankovní spojení: Prvř
č.ú.

(dále jen „pronajímatel,,)

a

MEDITERRA s.r.o.

se sídlem v Praze 4, Na Záhonech 71
zastoupená MUDr. Lubošem Kmetěm, jednatelem
IČO: 49 68 63 56
DIČ: 004 - 49686356
Bankovní spojení:
č.ú.:

(dále jen „nájemce,,)

Tato smlouva je uzavírána na základě a jako výsledek obchodní veřejné soutěže na výběr nájemce, investora rekonstrukce a správce areálu nemovitostí (pozemků a staveb) v Praze5, U Malvazinky, kterou pronajímatel vyhlásil dne 2. srpna 1999.

1. PŘEDMĚT PRONÁJMU/NÁJMU

- 1.1. Předmět pronájmu/nájmu (dále jen „předmět nájmu,,) podle této smlouvy tvoří věci uvedené v příloze č.1 k této smlouvě. Předmět nájmu podle této smlouvy bude předán nájemci předávacím protokolem podle odst. 1.4. a 1.5. této smlouvy.
- 1.2. Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem předmětu nájmu podle této smlouvy a že je oprávněn jej pronajmout.
Výpis z katastru nemovitostí a kopie snímku pozemkové mapy, na němž jsou nemovitosti tvořící část předmětu nájmu zakresleny, tvoří přílohu č. 2 této smlouvy.

- 1.3. Pronajímatel prohlašuje, že na předmětu nájmu nevážnou žádná zástavní práva ani restituční nároky či práva třetích osob ani jiné právní vady s výjimkou omezení, která(é) vznikla dle obecně závazných právních předpisů. Pronajímatel se zavazuje, že na předmětu nájmu nezřídí po celou dobu nájmu bez předchozího písemného souhlasu nájemce žádné zástavní právo, věcné břemeno, či jakékoli jiné právo ve prospěch třetí osoby, ledaže by tuto povinnost ukládal zákon anebo soudní nebo úřední rozhodnutí.
- 1.4. Předání předmětu nájmu nájemci se uskuteční protokolárně nejpozději do 14 dnů poté, co nájemce předloží pronajímateli pravomocné stavební povolení ohledně rekonstrukce předmětu nájmu se současným doložením průkazu finančního zajištění rekonstrukce předmětu nájmu v rozsahu minimálně 130 mil.Kč a smlouvy o dodavatelském zajištění provedení rekonstrukce předmětu nájmu.
- 1.5. Protokol o předání a převzetí předmětu nájmu, který smluvní strany sepiší bude obsahovat zejména popis stavu předmětu nájmu, stavy na měřicích spotřeby elektrické energie, plynu a vody a další.
- 1.6. Pronajímatel prohlašuje, že ke dni účinnosti této smlouvy bude předmět nájmu volný.

2. ÚČEL NÁJMU

- 2.1. Účelem nájmu je provedení rekonstrukce předmětu nájmu, jeho správa a užívání předmětu nájmu k účelům vymezeným v této smlouvě.
- 2.2. Po provedení rekonstrukce bude předmět nájmu nájemcem užíván jako nestátní zdravotnické zařízení poskytující zdravotnické služby v oblasti lůžkové a ambulantní péče, zejména následné lůžkové péče s dominantním zaměřením na léčebnou rehabilitaci, a to vše v souladu s předmětem činnosti nájemce a cíli vycházejícími z jeho podnikatelského záměru, který tvoří přílohu č.3 této smlouvy.
- 2.3. Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu po dobu nájmu pouze k účelům stanoveným touto smlouvou, neobdrží-li od pronajímatele předem písemný souhlas k užití některé části předmětu nájmu pro jiné účely. Předchozí souhlas pronajímatele je rovněž nutný i ke změnám funkcí (stavebního určení) jednotlivých ploch a prostor, pokud by měly být užívány k účelům, které nejsou v této smlouvě uvedeny.
- 2.4. Nájemce je oprávněn dát do podnájmu pouze ty části předmětu nájmu, které budou dodatkem ke smlouvě určeny k podnájmu, a to pouze k účelům, k nimž má sám předmět nájmu pronajít, t.j. k účelu sjednanému v této smlouvě, tím se rozumí zejména plochy kolaudované k administrativním činnostem. Nájemce odpovídá za to, že užívání jakékoli části předmětu nájmu podnájemci bude vždy pouze v souladu se sjednaným účelem nájmu a je povinen respektování tohoto účelu smluvně vůči podnájemcům zajistit. Zjistí-li nájemce, že některý z podnájemců užívá některou část předmětu nájmu v rozporu s touto smlouvou, je povinen bez zbytečného prodlení zajistit nápravu nebo ukončit trvání podnájemní smlouvy s příslušným podnájemcem, a to nejdéle ve lhůtě shodné s výpovědní lhůtou uvedenou v odst. 11.2.3. této smlouvy, která je sjednána pro případ uvedený v odst. 11.2.1. písm. c) této smlouvy.

- 2.5. Pronajímatel a nájemce se dohodli na tom, že v případě, kdy po provedení rekonstrukce předmětu nájmu lze účel užívání jednotlivých prostor tvořících předmět nájmu daný pravomocným kolaudačním rozhodnutím dále specifikovat, určí jej nájemce v souladu s odst. 2.2. této smlouvy po kolaudaci předmětu nájmu. Na základě takto určeného účelu užívání pronajímatel a nájemce dodatkem k této smlouvě zcela konkrétně ujednají, které prostory mohou být podnajaty.
- 2.6. Pronajímatel souhlasí s tím, že nájemce je oprávněn asanovat ty objekty nebo jejich části, které svým charakterem neodpovídají naplnění sjednaného účelu nájmu, přičemž je povinností nájemce vyžádat si před zamýšlenou asanací písemný souhlas pronajímatele, pokud ten nebude přílohou k projektové dokumentaci vypracované pro účel rekonstrukce předmětu nájmu, ve které budou zamýšlené asanace zahrnuty. Pronajímatel se zavazuje neodmítnout tento souhlas bez závažných důvodů.

3. DOBA TRVÁNÍ NÁJMU

- 3.1. Tato smlouva se sjednává na dobu určitou 30ti (slovy třiceti) let ode dne, kdy nabyla účinnosti s tím, že takto sjednanou dobu nájmu lze dále prodloužit, a to vzhledem k tomu, že zápočet investic do rekonstrukce proti sjednanému nájemnému, může přesáhnout takto sjednanou dobu nájmu. Pronajímatel tak nájemci přiznává opční právo na prodloužení doby nájmu na dobu dalších 30-ti let. Toto právo musí nájemce vůči pronajímateli uplatnit nejpozději do 6ti měsíců před skončením doby nájmu, jinak zanikne. V případě prodloužení této smlouvy se smluvní strany zavazují při stanovení podmínek vycházet z této smlouvy s tím, že se při stanovení výše nájemného budou řídit cenami v daném místě a čase obvyklými.
- 3.2. Nepodá-li nájemce do 10ti měsíců od uzavření této smlouvy žádost o vydání stavebního povolení pro rekonstrukci předmětu nájmu, která nebude příslušným stavebním úřadem odmítnuta jako nevyhovující nebo nepředloží-li pronajímateli do 20ti měsíců pravomocné stavební povolení ohledně rekonstrukce předmětu nájmu se současným doložením průkazu finančního zajištění rekonstrukce předmětu nájmu v rozsahu minimálně 130 mil. Kč dle bodu 1.4. a smlouvy o dodavatelském zajištění provedení stavby nebo nezahájí-li stavební práce do tří měsíců od předání předmětu nájmu, je pronajímatel oprávněn od této smlouvy odstoupit. Běh takto sjednaných časových lhůt se zastavuje v případě, nejsou-li důvody k jejich nedodržení zaviněny nájemcem.
- 3.3. Při skončení nájmu je nájemce povinen předat (vrátit) pronajímateli předmět nájmu s veškerým jeho v té době existujícím příslušenstvím. Stejně tak je nájemce povinen odevzdat pronajímateli ke dni skončení doby trvání nájmu i veškeré nově vybudované součásti předmětu nájmu a veškeré věci, které se staly součástí nebo příslušenstvím předmětu nájmu, spolu s veškerou dokumentací vztahující se k předmětu nájmu. Tato povinnost se nevztahuje na vnitřní vybavení předmětu nájmu.
- 3.4. Ve lhůtě 14 kalendářních dnů ode dne předložení pravomocného stavebního povolení s přílohami dle odst. 1.4. této smlouvy předá pronajímatel celý předmět nájmu nájemci.

4. ZÁKLADNÍ POVINNOSTI NÁJEMCE

4.1. Nájemce se zavazuje:

- 4.1.1. vykonávat veškeré činnosti a povinnosti spojené se zajištěním plnění účelu nájmu; nájemce bere na vědomí, že pronajímatel pouze vykonává kontrolu plnění nájemní smlouvy a ve vztahu k předmětu nájmu neplní žádné jiné povinnosti, pokud je to podle v té době platných právních předpisů možné. Nájemce se zavazuje, že převezme přiměřeně i plnění všech povinností uložených vlastníkovu nemovitosti budoucími právními předpisy, které na něm lze spravedlivě požadovat z titulu postavení nájemce a správce dle této smlouvy.
- 4.1.2. zajistit, aby jakákoliv činnost vykonávaná jím nebo jeho podnájemci v předmětu nájmu neodporovala dobrým mravům, účelu této smlouvy nebo oprávněným zájmům pronajímatele,
- 4.1.3. užívat, během doby nájmu předmět nájmu tak, aby nedošlo k jeho znehodnocení a pečovat o to, aby na něm nevznikla škoda, chránit předmět nájmu jako majetek pronajímatele před poškozením, nadměrným opotřebením nebo zničením,
- 4.1.4. hradit řádně pronajímateli nájemné způsobem sjednaným v této smlouvě a provádět zápočet investic do rekonstrukce způsobem v této smlouvě upraveným,
- 4.1.5. zajišťovat na svůj náklad po dobu trvání nájmu veškerou správu předmětu nájmu, běžnou údržbu, včetně oprav nad rámec běžné údržby, jejíž rozsah je uveden v příloze č 6 této smlouvy, která bude doplněna do 60-ti dnů od uzavření smlouvy, čistotu a stav předmětu nájmu odpovídající účelu nájmu tak, aby byla bez jakýchkoli omezení zajištěna možnost jeho výkonu práv nájemce dle této smlouvy,
- 4.1.6. dodržovat právní předpisy týkající se správy předmětu nájmu, zejména předpisy požární, bezpečnosti a ochrany zdraví, ochrany životního prostředí, předpisy stavební, hygienické, živnostenské apod. a zavázat k jejich dodržování rovněž osoby, které se budou podílet na přípravných pracích a provádění rekonstrukce předmětu nájmu a následném užívání předmětu nájmu,
- 4.1.7. umožnit pronajímateli na požádání vstup na a do předmětu nájmu za účelem kontroly, zda je užíván v souladu s touto smlouvou. V případě, že se nejedná o prostory přístupné veřejnosti, oznámí pronajímatel požadavek vstupu do prostor nájemci písemně alespoň tři dny předem.

4.2. Nájemce se dále zavazuje:

- 4.2.1. provést rekonstrukci předmětu nájmu na základě řádně vypracované projektové dokumentace a příslušných stavebních či jiných úředních rozhodnutí,
- 4.2.2. navázat při tvorbě všech stupňů projektové dokumentace a při následné rekonstrukci předmětu nájmu na základní podnikatelský záměr, jak byl obsažen

v nabídce soutěže, po případných doplňcích, opravách a úpravách a při respektování základních smluvních povinností nájemce,

- 4.2.3. respektovat při tvorbě všech stupňů projektové dokumentace předběžná stanoviska dotčených orgánů, zajistit pro zamýšlený projektový záměr vydání kladných předběžných stanovisek dotčených orgánů,
- 4.2.4. nést všechny náklady spojené s přípravou a provedením rekonstrukce předmětu nájmu a provést rekonstrukci předmětu nájmu v souladu s platnými právními předpisy při respektování všech omezení vyplývajících z obecně závazných právních předpisů i k tomu účelu vydaných správních rozhodnutí, tímto ujednáním není dotčen odst. 5.3. této smlouvy,
- 4.2.5. investovat do provedení rekonstrukce předmětu nájmu finanční částku ve výši nejméně 130 mil. Kč (slovy jednotřicetmilionůkorunčeských).
- 4.3. Nájemce se zavazuje uzavřít a po celou dobu trvání nájemní smlouvy udržovat pojištění předmětu nájmu proti všem obvyklým rizikům. Nájemce se zavazuje, že přijaté pojistné plnění použije přednostně k nápravě škody na předmětu nájmu; v případě porušení této povinnosti je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši částky představující pojistné placené nájemcem podle pojistné smlouvy uzavřené ke splnění povinnosti uložené nájemci v první větě tohoto odstavce smlouvy, které je splatné v roce, kdy nájemce porušil uvedenou povinnost.
- 4.4. Nájemce odstraňuje vlastním nákladem veškeré škody vzniklé na předmětu nájmu bez ohledu na to, zda takové škody zavinil. V případě, že nájemce prokáže, že škodu zavinil pronajímatel, uhradí pronajímatel nájemci finanční prostředky účelně, hospodárně a prokazatelně vynaložené nájemcem na odstranění následků škodní události.

5. PROVEDENÍ REKONSTRUKCE

- 5.1. Nájemce se zavazuje připravit a uskutečnit vlastním nákladem rekonstrukci předmětu nájmu. Rekonstrukci předmětu nájmu se rozumí stavebně technické zhodnocení předmětu nájmu, a to jeho rekonstrukce (zásahy do majetku, které mají za následek změnu jeho účelu nebo technických parametrů); modernizace (rozšíření vybavenosti nebo použitelnosti majetku), opravy, vestavby, nástavby, přístavby a stavební úpravy předmětu nájmu, a to včetně asanací objektů dle odst. 2.6., pokud respektuje smluvní ujednání této smlouvy, rozhodnutí a závazná stanoviska vydaná příslušnými orgány státní správy. Smluvní strany dohodly, že veškeré technické zhodnocení předmětu nájmu je a bude po celou dobu trvání nájmu vlastnictvím pronajímatele, a to bez ohledu na to, kdo rekonstrukci předmětu nájmu financoval. Způsob řešení nájemcem vynaložených nákladů na rekonstrukci předmětu nájmu je upraven v odst. 5.3. této smlouvy. Rekonstrukce předmětu nájmu bude provedena v souladu a za podmínek stanovených příslušným stavebním úřadem v pravomocném/pravomocných rozhodnutí(ch) o umístění stavby a/nebo stavebním/stavebních povolení(ch), přičemž dokumentace předkládaná příslušnému stavebnímu úřadu musí být vypracována v návaznosti na záměr nájemce, který tvoří přílohu č.3 této smlouvy.

5.2. Doba rekonstrukce předmětu nájmu

5.2.1. Nájemce se zavazuje, že o pravomocné stavební povolení, na základě kterého/kterých bude možno realizovat rekonstrukci předmětu nájmu, požádá do deseti měsíců ode dne uzavření smlouvy. Nájemce se dále zavazuje, že rekonstrukce předmětu nájmu bude zahájena ve lhůtě tří měsíců od předání předmětu nájmu pronajímatelem a ukončena max. do třicetipěti měsíců ode dne předání předmětu nájmu.

5.3. Ujednání o zápočtu investic do rekonstrukce předmětu nájmu proti nájemnému

5.3.1. Smluvní strany dohodly, aby výdaje účelně, hospodárně a prokazatelně vynaložené nájemcem na přípravu a provedení rekonstrukce předmětu nájmu byly započítávány proti splatnému nájemnému. Výše těchto výdajů bude smluvními stranami přesně vyčíslena nejpozději do 6ti měsíců po provedení rekonstrukce předmětu nájmu (po jeho kolaudaci) a bude obsažena v příloze č. 5 této smlouvy. Nedosáhnou-li smluvní strany dohody ve věci přílohy č. 5 této smlouvy, určí výši výdajů posudek soudního znalce, na kterém se smluvní strany pro takový případ dohodnou s tím, že každá ze smluvních stran hradí polovinu nákladů vynaložených na vypracování takového posudku. Započitatelné prostředky zjištěné v souladu s ujednáním obsaženým v tomto odstavci jsou v této smlouvě označovány jako „investice do rekonstrukce„. V uvedené příloze bude dále uvedena částka, která byla započítána se splatným nájemným způsobem uvedeným v poslední větě tohoto odstavce do doby sepsání přílohy č. 5 specifikující investice do rekonstrukce předmětu nájmu, jakož i částka představující rozdíl mezi investicí do rekonstrukce a již započítanou částkou (tj. částka, která má být započítána se splatným nájemným po sepsání uvedené přílohy č. 5 smlouvy).

Do doby sepsání uvedené přílohy č. 5 budou započítávány se splatným nájemným finanční prostředky účelně, hospodárně a prokazatelně vynaložené nájemcem na přípravu a rekonstrukci předmětu nájmu.

5.3.2. Zápočet bude prováděn do doby, než budou investice do rekonstrukce započteny v jejich plné výši.

5.3.3 Po úplném započtení investic do rekonstrukce, způsobem v této smlouvě uvedeným, bude nájemce povinen platit nájemné způsobem uvedeným v odst. 8.2.2. této smlouvy.

5.3.4. Nájemné placené způsobem uvedeným v odst. 8.2.2. této smlouvy bude každoročně valorizováno o částku rovnající se míře roční inflace, oficiálně vyhlášené ČSÚ v daném roce za předchozí kalendářní rok. Výše nájemného byla smluvními stranami sjednána dohodou i s přihlédnutím k obstarávání správy předmětu smlouvy nájemcem.

5.4. Dohlížitel:

- a) Pronajímatel je oprávněn zvolit si na období od uzavření smlouvy do dokončení rekonstrukce předmětu nájmu a zahájení provozu dohlázele nad plněním této smlouvy, pokud se jedná o rekonstrukci předmětu nájmu, jemuž je nájemce povinen předkládat jako zástupci pronajímatele vše, co podle této smlouvy má předkládat pronajímateli a umožnit mu provádění kontroly všeho, co je podle této smlouvy oprávněn kontrolovat pronajímatel. Dohlázele svoji činnost vykonává na náklady pronajímatele.
- b) Nájemce je povinen po dobu přípravy a provádění rekonstrukce předmětu nájmu umožnit dohlázele přístup na všechna místa, kde je rekonstrukce předmětu nájmu prováděna a ke všem podkladům týkajícím se provádění rekonstrukce předmětu nájmu a potřebným pro kontrolu, zda tyto činnosti nájemce jsou prováděny v souladu s touto smlouvou.
- c) Nájemce se zavazuje:
- konzultovat s pronajímatelem, resp. jím jmenovaným dohlázelem veškeré otázky, které považuje za závažné, související s přípravou a realizací rekonstrukce předmětu nájmu,
 - seznámit dohlázele s nájemcem vytvořeným projektovým a dodavatelským systémem zajištění přípravy a provedení rekonstrukce předmětu nájmu, a to nejpozději do 15-ti dnů poté, kdy k tomu bude vyzván,
 - seznámit dohlázele na jeho pokyn (výzvu) s členěním vypracovávaných projektů na části a etapy (tj. rozsahem a obsahem dokumentace), a to nejpozději do 15-ti dnů poté, kdy k tomu bude vyzván,
 - předložit dohlázele veškerá získaná rozhodnutí a povolení příslušných orgánů státní správy vydaná pro účel provádění rekonstrukce předmětu nájmu a předat mu jejich kopie vždy do 15-ti dnů poté, kdy je obdrží,
 - seznámit včas dohlázele s termíny, ve kterých budou nařízena ústní jednání před orgány státní správy ve věci rekonstrukce předmětu nájmu, jakož i s termíny, ve kterých se budou konat nájemcem předem ohlášená místní šetření prováděná orgány státní správy ve věci rekonstrukce předmětu nájmu a umožnit dohlázele se jich účastnit,
 - seznámit dohlázele s termíny, ve kterých se budou konat kontrolní dny přípravy a následně realizace rekonstrukce předmětu nájmu event. jiné mimořádné kontrolní dny (a to nejpozději do 15ti dnů poté, kdy k tomu bude vyzván) a umožnit dohlázele, aby požadoval na jejich účastnících vysvětlení potřebná k efektivnímu provádění jeho činnosti podle této smlouvy,
 - seznámit včas dohlázele s termíny ve kterých se budou konat přejímací řízení ve věci rekonstrukce předmětu nájmu a umožnit dohlázele aby se jich účastnil,
 - seznámit včas dohlázele s termíny, ve kterých se budou konat kolaudace zrekonstruovaného předmětu nájmu a umožnit dohlázele, aby se jich účastnil.
- d) Pronajímatel se zavazuje, že zajistí, aby dohlázele:
- zachoval mlčenlivost o všech skutečnostech, informacích a dokladech, o kterých se v souvislosti s prováděním své kontrolní činnosti podle této smlouvy dozví, a to po dobu trvání této smlouvy i po jejím skončení

- poskytoval nájemci potřebnou součinnost při plnění jeho povinností, pokud je to vzhledem k povaze záležitosti nezbytné
 - na výzvu nájemce projednal s nájemcem další postup, účastnil se jednání, případně dal stanovisko ve lhůtě, kterou nájemce stanoví přiměřeně povaze věci, ne však kratší 24 hod.
- e) Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel je prostřednictvím dohlázele oprávněn se vyjadřovat k jednotlivým stupňům projektové dokumentace, kterou nájemce pro účel rekonstrukce předmětu nájmu pořizuje. V případě, že dohlázele doručí nájemci písemné stanovisko vyjadřující jeho nesouhlas s konkrétní částí takové dokumentace, řádně odůvodněné poukazem na rozpor takové dokumentace s povinnostmi, které na sebe nájemce převzal touto smlouvou, zavazuje se nájemce tuto záležitost s dohlázelem neprodleně projednat a v případě, že uzná stanovisko dohlázele za oprávněné, provést změny v projektové dokumentaci, kterými takový vadný stav bude odstraněn.
- V případě, že nájemce nebude považovat záporné stanovisko dohlázele k projektové dokumentaci za oprávněné, zavazuje se pronajímatel, že záležitost s nájemcem projedná bez zbytečného odkladu poté, kdy jej o to nájemce požádá, ne však ve lhůtě kratší 5ti a ne delší 20ti dnů ode dne doručení výzvy nájemce, přičemž nájemce je oprávněn nechat si u sporné věci provést její odborné posouzení třetí osobou, na které se smluvní strany pro takový případ dohodnou, a toto předložit pronajímateli. Náklady na vypracování odborného posouzení uhradí ta smluvní strana, jejíž předchozí stanovisko odborné posouzení nepotvrdí
- f) Pronajímatel resp. jím zvolený dohlázele je oprávněn nařídít nájemci zastavení prací na rekonstrukci předmětu nájmu v případě, že jsou tyto práce prováděny v rozporu s rozhodnutími příslušných orgánů státní správy, schválenou projektovou dokumentací, stavebním povolením anebo nájemní smlouvou.

6. SPRÁVA A UŽÍVÁNÍ PŘEDMĚTU NÁJMU

- 6.1. Opravy či jiné stavební a udržovací práce předmětu nájmu, prováděné po dokončení rekonstrukce předmětu nájmu, provádí nájemce v rámci výkonu správy vlastním nákladem. Takto vynaložené náklady nejsou považovány za investice do rekonstrukce, nemohou být tedy započítávány proti splatnému nájemnému.
- 6.2. Nájemce je povinen zajišťovat správu a užívání předmětu nájmu tak, aby odpovídal účelu nájmu dle této smlouvy. Nájemce je v rámci takto zajišťované správy povinen po dobu trvání nájmu plnit veškeré povinnosti, které by jinak z titulu vlastnictví předmětu nájmu měl pronajímatel, pokud lze výkon těchto povinností ve smyslu platných právních předpisů přenést na osobu odlišnou od vlastníka předmětu nájmu.
- 6.3. Nájemce je povinen předmět nájmu spravovat a zajišťovat na vlastní náklady jeho řádné užívání, údržbu včetně oprav nad rámec běžné údržby a včas provádět veškeré potřebné opravy a jiné stavební a udržovací práce předmětu nájmu, odstraňování havárií, jakož i revize a preventivní prohlídky apod. Co se rozumí běžnou údržbou je uvedeno v příloze č. 6. této smlouvy.

6.4. Nájemce je oprávněn dávat do podnájmu části předmětu nájmu pouze v souladu s odst. 2.4. a 2.5. této smlouvy, tím není dotčeno ujednání dle odst. 4.4. této smlouvy.

6.5. Pronajímatel je oprávněn uložit nájemci provedení prací (opatření) nutných k zabránění vzniku škod na předmětu nájmu, popřípadě provést tyto práce na účet nájemce, pokud by je nájemce v přiměřené době neprovedl sám nebo jejich provedení nezajistil.

7. POVINNOSTI PRONAJÍMATELE

Pronajímatel se zavazuje:

7.1. nezasahovat nájemci do provádění rekonstrukce předmětu nájmu ani do správy a užívání předmětu nájmu způsobem, který by byl v rozporu s touto smlouvou a umožnit mu řádné a nerušené užívání předmětu nájmu podle této smlouvy,

7.2. do doby předání a převzetí předmětu nájmu nájemcem umožnit nájemci a třetím osobám, jejichž prostřednictvím nájemce bude zajišťovat přípravu rekonstrukce předmětu nájmu vstup do předmětu nájmu za účelem provedení jeho potřebných prohlídek, průzkumů, zpracování dokumentace atp.,

7.3. poskytnout nájemci jako vlastník předmětu nájmu (to jest nikoli jako orgán státní správy) pro přípravu a realizaci rekonstrukce předmětu nájmu a při jeho užívání veškerou nezbytnou součinnost, kterou na něm lze spravedlivě požadovat, jakož i veškeré potřebné souhlasy tam, kde taková povinnost vyplývá ze znění nebo účelu smlouvy, za předpokladu splnění smlouvou stanovených podmínek nájemcem t.j. zejména:

- bude-li to zapotřebí, vystavit nájemci potřebnou plnou moc a prohlášení (popř. uzavřít dohodu) umožňující nájemci, aby se stal účastníkem příslušných správních řízení (zejm. územního a/nebo stavebního) a/nebo byl oprávněn v takových řízeních pronajímatele zastupovat,
- vydat nájemci souhlas vlastníka, který je vyžadován ustanovením § 58 zákona č. 50/1976 Sb., ve znění pozdějších právních předpisů (stavební zákon), jakož i jakýkoli další souhlas vlastníka pozemku pro účely vydání rozhodnutí o umístění stavby a stavebního povolení popřípadě dalších potřebných povolení pro účel přípravy a realizace rekonstrukce předmětu nájmu na jeho žádost,
- udělit nájemci potřebné souhlasy tam, kde taková povinnost vyplývá ze znění nebo účelu smlouvy, za předpokladu splnění smlouvou stanovených podmínek nájemcem.

Pronajímatel vydání souhlasu odepře, bude-li se požadovaný souhlas týkat stavebně technického zhodnocení stavby, které není v souladu s účelem nájmu sjednaným v této smlouvě, záměrem využití předmětu nájmu uvedeném v nabídce nájemce a v duchu jejího dalšího upřesnění a regulačními podmínkami platnými pro dané území; jinak souhlas vydá do 30ti dnů ode dne doručení žádosti nájemce.

Nevydá-li pronajímatel svůj souhlas v uvedené lhůtě, vyzve ho nájemce písemně k vydání souhlasu s tím, že v této výzvě pronajímateli určí k vydání souhlasu další lhůtu, ne však kratší 15ti dnů. Závazek pronajímatele dle tohoto bodu smlouvy se považuje za nesplněný, nevzdá-li pronajímatel souhlas ani v této další lhůtě, přestože všechny podmínky stanovené touto smlouvou pro jeho vydání, byly splněny.

- 7.4. informovat písemně nájemce do 30ti dnů od uzavření smlouvy o osobě, kterou jmenoval dohlázelem za podmínek uvedených v odst. 5.4. této smlouvy,
- 7.5. převést na nájemce, bude-li k tomu nájemcem vyzván, na základě uzavřeného dodatku k této smlouvě práva a povinnosti vyplývající ze smluv uzavřených s dodavateli médií a služeb poskytovaných pro využití předmětu nájmu anebo na základě výzvy nájemce tyto smluvní vztahy ukončit,
- 7.6. nepřijmout žádná právní, technická či jiná opatření, která by nájemce v užívání předmětu nájmu dle této smlouvy omezovala.

8. NÁJEMNÉ A ÚHRADA SLUŽEB

8.1. Nájemné

- 8.1.1. Roční nájemné se stanoví na základě nabídky nájemce ve výši 4.679.000,- Kč (slovy: čtyřmilionyšestsetšedesátdevět tisíc korun českých) ročně.

Pronajímatel a nájemce se dohodli, že povinnost platit nájemné nastává dnem předání předmětu nájmu pronajímatelem nájemci dle odst. 1.4. této smlouvy.
Platby a poplatky spojené se správou a užíváním předmětu nájmu nese nájemce svým nákladem.

8.2. Splatnost nájemného

- 8.2.1. Nájemné je splatné jedenkrát ročně, a to nejpozději ke 20.12. příslušného kalendářního roku za nějž je placeno s tím, že investice do rekonstrukce (odst. 5.3.) budou započítávány jako pohledávka nájemce se splatným nájemným jako pohledávkou pronajímatele. Takto sjednaný způsob úhrady nájemného nájemcem bude trvat až do úplného započtení investic do rekonstrukce.
- 8.2.2. Po úplném započtení investic do rekonstrukce hradí nájemce nájemné formou bankovního převodu peněžních prostředků na účet pronajímatele, který pronajímatel nájemci písemně oznámí do 30ti dnů po uzavření této smlouvy. Pronajímatel je oprávněn nájemci kdykoli písemně oznámit jiné bankovní spojení pro účel placení nájemného, avšak alespoň 30dnů před sjednaným dnem jeho splatnosti.
- 8.2.3. Nájemné hrazené podle odst. 8.2.2. této smlouvy se má za zaplacené dnem odepsání předmětné částky peněžním ústavem z účtu nájemce ve prospěch účtu pronajímatele. Po dobu provádění zápočtu investic do rekonstrukce proti nájemnému, se má nájemné za zaplacené dnem, kdy je zápočet proveden.

8.3. Úhrada služeb

8.3.1. Pronajímatel nebude v souvislosti s nájmem předmětu nájmu poskytovat nájemci jakékoliv služby a nebude proto nájemci jejich úhradu účtovat; bude-li však pronajímatel z prokazatelně oprávněného důvodu povinen uhradit třetím osobám takto opodstatněné platby související s dodávkami médií či služeb do předmětu nájmu, je nájemce povinen mu takto vzniklé náklady nahradit bez zbytečného odkladu po jejich vyúčtování pronajímatelem.

9. SANKČNÍ UJEDNÁNÍ

- 9.1.** Smluvní strany sjednaly smluvní pokutu pro případ, že nájemce bude v prodlení s úhradou nájemného, a to ve výši 0,1% z dlužné částky, za každý započatý den prodlení.
- 9.2.** Smluvní pokuta je splatná ve lhůtě 30ti dnů ode dne, kdy pronajímatel oprávněně uplatnil u nájemce nárok na její zaplacení.
- 9.3.** Zaplacením smluvní pokuty není dotčen nárok pronajímatele na úrok z prodlení a náhradu škody, která pronajímateli vznikla v souvislosti s prodlením nájemce.
- 9.4.** Smluvní strany sjednaly smluvní pokutu pro případ, že pronajímatel bude v prodlení s vydáním souhlasu v další lhůtě podle posledního odstavce odst. 7.3. této smlouvy, a to i přestože jsou splněny podmínky pro jeho vydání. Smluvní pokuta se sjednává ve výši 3000,-Kč za každý započatý den prodlení a pro každý případ zvlášť.
Stejně nároky jako má pronajímatel podle ujednání dle odst. 9.2. a 9.3. tohoto článku může uplatnit i nájemce vůči pronajímateli.

10. ZVLÁŠTNÍ UJEDNÁNÍ

- 10.1.** Nájemce se zavazuje složit do 30ti dnů od podpisu této smlouvy formou smlouvy o důvěrnické správě ve prospěch pronajímatele finanční jistotu ve výši 3.000.000,-Kč, (slovy: třímilionykorunčeských). Vzorová Smlouva o důvěrnické správě tvoří přílohu č.4 této smlouvy.
Takto složenou finanční jistotu pronajímatel vrátí nájemci ve lhůtě 15ti dnů ode dne, kdy nájemce pronajímateli předloží pravomocné stavební povolení na rekonstrukci předmětu nájmu podle této smlouvy společně s jeho přílohami. Nesložil-li nájemce tuto jistotu, smlouva zaniká.
- 10.2.** Pronajímatel se zavazuje, že do 10ti dnů poté, co nájemce výše popsáním způsobem složí finanční částku podle čl.10.1 této smlouvy a tuto skutečnost prokazatelně doloží, předat nájemci veškerou dokumentaci k předmětu nájmu, kterou má k dispozici.
- 10.3.** Smluvní strany dále sjednávají pro případ, že nájemce nesplní svoji povinnost podat do 10ti měsíců od uzavření smlouvy žádost o vydání stavebního povolení na rekonstrukci předmětu nájmu, která nebude příslušným stavebním úřadem odmítnuta jako

nevyhovující, složená jistota ve výši 3.000.000,-Kč propadá pronajímateli jako smluvní pokuta. Na tuto smluvní pokutu nevzniká pronajímateli nárok v případě, že nájemce splní povinnost podat žádost o vydání stavebního povolení dle odst. 3.2. této smlouvy, avšak k vydání resp. nabytí právní moci stavebního povolení nedojde bez zavinění nájemce do 20ti měsíců. Pokud nájemce z tohoto důvodu odstoupí od smlouvy, pronajímatel se zavazuje tuto jistotu, složenou výše uvedeným způsobem, vrátit nájemci do 15ti dnů.

11. PŘEDČASNÉ UKONČENÍ NÁJMU

11.1. Před uplynutím doby nájmu nájem skončí z důvodů stanovených zákonem nebo z důvodů stanovených touto smlouvou.

11.2. Smluvní strany ujednaly, že každá ze smluvních stran je oprávněna vypovědět tuto smlouvu v případě, že druhá smluvní strana podstatným způsobem porušila své důležité smluvní povinnosti a přes písemné upozornění nezajistila v přiměřené lhůtě nápravu.

11.2.1. Za porušení důležité smluvní povinnosti na straně nájemce se považuje zejména:

- a) nepodání žádosti o vydání stavebního povolení v souladu s touto smlouvou
- b) neprovádění a neprovedení rekonstrukce předmětu nájmu v souladu s touto smlouvou
- c) užívání předmětu nájmu v rozporu s účelem nájmu sjednaným touto smlouvou,
- d) prodlení s úhradou splatného nájemného a smluvních pokut po dobu delší než šest měsíců
- e) podnajímutí části předmětu nájmu v rozporu s touto smlouvou
- f) převedení práv a povinností nájemce vyplývajících z této smlouvy na třetí osobu bez výslovného písemného a předchozího souhlasu pronajímatele

11.2.2. Za porušení důležité smluvní povinnosti na straně pronajímatele se považuje odmítne-li pronajímatel v rozporu s touto smlouvou udělit souhlas dle odst. 7.3. této smlouvy anebo případ, kdy pronajímatel resp. jím zvolený dohlizitel bezdůvodně nařídí nájemci zastavení prací na rekonstrukci předmětu nájmu.

11.2.3. Výpověď musí být podána písemně a musí v ní být uveden důvod jejího podání. S výjimkou výpovědi podané podle odst. 11.2.1. písm. c) a d) této smlouvy činí výpovědní lhůta 12 měsíců; pro případ výpovědi podané podle odst. 11.2.1 písm. c) a d) této smlouvy se sjednává výpovědní lhůta v délce 6ti měsíců. Výpovědní lhůta se počítá od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.

11.3. Kterákoli ze smluvních stran je oprávněna od této smlouvy odstoupit v případě, že:

- a) do 20-ti měsíců ode dne, kdy nájemce podá žádost o vydání stavebního povolení dle odst. 3.2. této smlouvy, nedojde bez zavinění nájemce k vydání resp. nabytí právní moci stavebního povolení na rekonstrukci předmětu nájmu. Běh takto sjednané časové lhůty se zastavuje v případě, nejsou-li důvody k jejímu nedodržení zaviněny nájemcem.
- b) nájemce bude v úpadku

- c) dojde k přerušení provádění rekonstrukce předmětu nájmu na dobu delší než 6 (šest) kalendářních měsíců z důvodů průzkumů prováděných na základě stanoviska anebo rozhodnutí dotčených orgánů, organizací a osob

- 11.4. Nájemce je oprávněn od této smlouvy odstoupit v případě, že nebude mít způsobilost vykonávat činnosti podle této smlouvy, přičemž způsobilostí nájemce pro účely tohoto ujednání se rozumí, že bude ve smluvním vztahu se Všeobecnou zdravotní pojišťovnou nebo jiným dominantním plátcem poskytovaných zdravotních služeb z fondu veřejného zdravotního pojištění
- 11.5. Žádná ze smluvních stran není oprávněna tuto smlouvu vypovědět anebo od této smlouvy odstoupit z důvodu porušení smluvní povinnosti druhou smluvní stranou bez toho, aby doručila druhé smluvní straně výstrahu (výzvu), ve které jí poskytne přiměřenou lhůtu k odstranění skutečností, které ji k takovému právnímu úkonu opravňují.
- 11.6. V případě, že smluvní strana během této lhůty započne alespoň s částečným plněním dotčené povinnosti (závazku), avšak i nadále budou trvat skutečnosti zakládající práva druhé smluvní strany tuto smlouvu vypovědět anebo od této smlouvy odstoupit, je tato smluvní strana povinna poskytnout druhé smluvní straně další přiměřenou lhůtu ke zjednání nápravy ne kratší 60ti kalendářních dnů ode dne uplynutí prvé lhůty.
- 11.7. Dojde-li k ukončení nájemní smlouvy výpovědí pronajímatele z důvodů porušení důležité smluvní povinnosti nájemce (ustanovení 11.2.1.) má nájemce nárok na náhradu investic do rekonstrukce pouze ve výši jejich 85% z dosud nezapočtené částky, tím nejsou dotčena jiná zákonná práva nájemce. Zbývajících 15% dosud nezapočtených investic do rekonstrukce představuje smluvní pokutu za porušení povinnosti nájemce, které bylo důvodem k výpovědi nájmu.
- 11.8. Smluvní strany dohodly, že pro případ skončení nájmu před započtením investic do rekonstrukce, uhradí pronajímatel nájemci pohledávku z titulu investic do rekonstrukce, a to ve lhůtě 90ti kalendářních dnů ode dne, kdy mu bude nájemcem vyčíslení této pohledávky předloženo. Pohledávku pronajímatel uhradí bezhotovostním převodem na výše uvedený účet nájemce.
- 11.9. Ke dni zániku nájmu zanikají veškerá práva a povinnosti stran z této smlouvy (ex nunc) s výjimkou těch závazků obsažených v jejích ustanoveních, z jejichž povahy vyplývá, že mají trvat i nadále nebo u kterých tak stanoví zákon.

12. OSTATNÍ UJEDNÁNÍ

- 12.1. Spory mezi účastníky ve věcech této smlouvy, pokud by se je nepodařilo vyřešit smírnou cestou budou rozhodovány podle platného práva v místě, kde se předmět nájmu nachází, a to soudem, v jehož obvodu předmět nájmu je.
- 12.2. Nájemce není oprávněn převést práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy na třetí osobu bez výslovného písemného předchozího souhlasu pronajímatele, a to ani v případě, že taková možnost převodu práv a povinností vyplývá z právních předpisů; toto

ustanovení se nevztahuje na případy přechodu práv a povinností nájemce na jeho právního nástupce v případě zániku osoby nájemce.

- 12.3. K vydávání souhlasů pronajímatele podle této smlouvy, jakož i k provedení s tím souvisejících potřebných právních úkonů, pronajímatel pověřuje (zmocňuje) vedoucího odboru obchodních aktivit MHMP. V případě organizačních změn na straně pronajímatele, pronajímatel nájemci písemně oznámí jméno osoby, kterou takovými právními úkony pověřil.
- 12.4. Úkony, které mají být podle této smlouvy provedeny písemně, jsou platné a účinné pouze v případě, že listiny, které obsahují tyto úkony, byly doručeny protistraně doporučeným dopisem nebo předány osobně proti písemnému potvrzení. Pro účely doručování písemností oběma stranám se použijí adresy jejich sídel uvedené v záhlaví této smlouvy, nepožádá-li některá ze smluvních stran o doručování na jinou adresu. Každá smluvní strana je povinna písemně informovat druhou smluvní stranu o změně svého sídla. Následky nedoručitelnosti písemností určených některé smluvní straně na adresu, na kterou ji má být doručováno, jdou k tíži této smluvní strany. Je-li doporučená zásilka určená druhé smluvní straně vrácena odesílateli jako nedoručitelná nebo nevyzvednutá, je odesílatel povinen učinit opakovaný pokus o doručení takové zásilky. Není-li zásilka doručena ani na druhý pokus, nastávají účinky doručení této zásilky dnem, kdy byla zásilka vrácena odesílateli při prvním pokusu o její doručení. Účinky doručení však nenastanou v případě, že smluvní strana, které bylo doručováno, prokáže, že nedoručení anebo nevyzvednutí zásilky nezavinila.
- 12.5. 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, předmětu smlouvy, číselném označení smlouvy a datumu jejího podpisu. Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti uvedené v této smlouvě nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu §17 obchodního zákoníku a udělují svolení k jejich užití a zveřejnění bez stanovení jakýchkoli dalších podmínek.
- 12.6. Smluvní strany se dohodly na tom, že vnitřní vybavení předmětu nájmu (věci vnesené nájemcem do předmětu nájmu pakliže netvoří součást rekonstrukce předmětu nájmu), zůstávají po celou dobu trvání této smlouvy majetkem nájemce, jemuž také náleží dispozice s tímto majetkem. Pro účely této smlouvy na základě ujednání jejich účastníků platí, že součástí rekonstrukce je vše, co v době provedení kolaudace představuje kolaudovaný stav předmětu nájmu dle této smlouvy.
- 12.7. Po dobu trvání nájmu přiznává pronajímatel nájemci přednostní právo na koupi nemovitostí tvořících předmět nájmu podle této smlouvy, a to za cenu v daném místě a čase obvyklou s tím, že pokud dojde k takovému převodu nemovitostí na nájemce před umóřením investic do rekonstrukce zápočtem proti nájemnému, bude zůstatek nezapočtených investic do rekonstrukce započten proti kupní ceně.

13. ZÁVĚREČNÁ UJEDNÁNÍ

- 13.1.** Pokud není v této smlouvě uvedeno jinak, řídí se právní vztahy jí založené příslušnými ustanoveními občanského zákoníku.
- 13.2.** Smluvní strany prohlašují, že v případě, že by kdykoli v budoucnu bylo shledáno některé ustanovení této smlouvy nebo dodatku(ů) k ní neplatným, platnost ostatních ujednání smlouvy tím není dotčena. Pro postup smluvních stran upravený takto neplatným ustanovením se použijí příslušná ustanovení zákona, která jsou povaze neplatného ustanovení nejbližší.
- 13.3.** Pokud by z jakéhokoliv důvodu, na který účastníci při uzavírání této smlouvy nepomysleli nebo nemohli pomyslet, mohl být její účel zmařen, jsou účastníci povinni neprodleně, nejpozději však do 14ti dnů ode dne, kdy taková skutečnost vyjde najevo, sjednat písemný dodatek, jímž účelu této smlouvy bude dosaženo. Nesplnil-li některý účastník povinnost uzavřít dodatek ke smlouvě, může se kterýkoliv účastník obrátit na soud s návrhem na určení obsahu tohoto dodatku. Za nesplnění povinnosti uzavřít dodatek ke smlouvě se považuje též, je-li účastník sice ochoten dodatek uzavřít, avšak za podmínek, které by jej oproti původnímu ujednání nespravedlivě zvýhodňovaly.
- 13.4.** Jakékoliv další dodatky tuto smlouvu měnící, rozšiřující nebo doplňující její ustanovení musí být uzavřeny písemně a podepsány oprávněnými zástupci smluvních stran. Pokud některá ze stran předloží návrh dodatku ke smlouvě, zavazuje se druhá strana vyjádřit se k tomuto návrhu nejpozději do 30-ti dnů od jejího odeslání. Po tutéž dobu je vázána strana, která jej podala.
- 13.5.** V případě sporů o obsah a plnění této smlouvy jsou účastníci povinni vynaložit veškeré úsilí, které lze na nich spravedlivě požadovat, aby tyto spory byly řešeny smírnou cestou, zejména aby byly odstraněny okolnosti vedoucí ke vzniku práva tuto smlouvu vypovědět, od této smlouvy odstoupit nebo způsobující její neplatnost. V případě pochybností o autentičnosti textu platí, povinnosti účastníka nesmí být menší a právo nesmí být větší, než je ve vyhotovení smlouvy, které má v držení druhý účastník. Jakékoliv opravy textu platí jen, byly-li oběma účastníky parafovány.
- 13.6.** Smluvní strany prohlašují, že si nejsou vědomy žádných překážek, nároků třetích osob ani jiných vad, které by uzavření této smlouvy bránily, nebo způsobovaly její neplatnost.
- 13.7.** Nedílnou součástí této smlouvy jsou její přílohy č. 1 – 5:
- příloha č. 1 - předmět nájmu
 - příloha č. 2 - výpis z katastru nemovitostí a snímek pozemkové mapy
 - příloha č. 3 - podnikatelský záměr
 - příloha č. 4 – vzorová Smlouva o důvěrnické správě
 - příloha č. 5 - investice do rekonstrukce

13.8. Na důkaz, že tato smlouva byla uzavřena v souladu s příslušnými ustanoveními zákona a že celý text této smlouvy včetně jejích příloh je smluvním stranám jasný a srozumitelný, a dále na důkaz toho, že je obsah smlouvy projevem pravé a svobodné vůle smluvních stran a že smlouva byla uzavřena určitě a vážně, nikoli v tísní nebo pod nátlakem či za jinak jednostranně nevýhodných podmínek, dohodly smluvní strany, že vyhotoví 7 výtisků této smlouvy opatřených podpisy statutárních zástupců, z nichž pět výtisků obdrží pronajímatel a dva výtisky nájemce.

13.9. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem předání předmětu nájmu.

V Praze dne:
I-4, Service 7/000



MEDITERRA s.r.o.
140 00 PRAHA 4, Na záhonech 71
T 42 23 24, Fax: 42 02 65
IČO: 46886356

Schváleno usnesením rady ZHMP č. 0780 ze dne 27.6.2000

PŘEDMĚT NÁJMU

Předmět nájmu tvoří nemovitosti na adrese

- areál Nemocnice Malvazinky, U Malvazinky 5, Praha 5
- areál Záchrané služby hl.m. Prahy, U Malvazinky 5, Praha 5

a to:

1) objekty č.p. 1500

- objekt vrátnice
- pavilon chirurgie
- pavilon interny
- buňkoviště
- pomocná budova
- pitevna
- jídelna + závodní kuchyně
- sklady, garáže a sklady prádla
- kyslíkové hospodářství
- bývalý kryt
- bývalý zásobník kyslíku

2) pozemky areálu č.p. 1500

- parc. č. 2039 o výměře 967 m²
- parc. č. 2040 o výměře 1.202 m²
- parc. č. 2041/1 o výměře 12.944 m²
- parc. č. 2041/2 o výměře 1.167 m²
- parc. č. 2041/3 o výměře 36 m²

3) objekty č.p. 177

- zámeček
- zděná garáž
- 4 ks mobilních buněk Monta

3) pozemky areálu č.p. 177

- parc. č. 1994 o výměře 1.098 m²
- pozemek parc. č. 1995 o výměře 4.723 m²

