

Smlouva o nájmu prostoru sloužícího výkonu zdravotních služeb

1. **Poliklinika Prahy 7**

IČ: 447 97 362

se sídlem: Františka Křížka 683/22, Praha 7, 170 00

zastoupena: Mgr. Marcelou Janečkovou, ředitelkou Polikliniky Prahy 7

číslo účtu ro latb dle této smlouvy ve prospěch pronajímatele, není-li dále uvedeno jinak:

(dále jen „**pronajímatel**“), na straně jedné

2. **G7 Gynekologie s. r. o.**, IČO 21827974

sídlem Nad Kovárnou 434, 273 41 Brandýsek

za kterou jedná

MUDr. Monika Rohlenová, [redacted] jednatelka

číslo účtu pro platby dle této smlouvy ve prospěch nájemce: [redacted]

(dále jen „**nájemce**“), na straně druhé

(pronajímatel a nájemce jsou dále společně označováni také jen jako „**smluvní strany**“)

uzavřeli níže uvedeného dne, měsíce a roku následující smlouvu o nájmu prostoru sloužícího podnikání (dále jen „**smlouva**“):

Článek I. Základní ustanovení

1. (*Předmět nájmu*) Předmětem nájmu podle této smlouvy je ordinace (soubor místností ordinace, sesterna, čekárna a záchod) schválená k výkonu zdravotní činnosti, o celkové výměře 56 m², která se nachází v 7. NP domu na adrese Františka Křížka č.p. 683 č.o. 22 katastrální území Holešovice, Praha 7 (dále jen „**budova**“), v plánu připojeném jako Příloha 1 – plán předmětu nájmu.
2. (*Účel nájmu*) Účelem nájmu je užívání předmětu nájmu k provozování výhradně jen ordinace gynekologie poskytující péči pro ženy všech věkových kategorií včetně těhotných. Povinná ordinační doba je uvedena v odst. 27 písm. b). Nájemce je povinen zahájit provoz ordinace nejpozději do 30 dnů od uzavření této smlouvy.
3. (*Doba nájmu*) Tato smlouva je uzavřena **na dobu určitou v délce trvání pěti (5) let, s možností prodloužení až o dalších 5 let.**
4. (*Provozní řád*) Nájemce se zavazuje dodržovat závazný provozní řád budovy. Nájemce je dále povinen zajistit na své náklady, bez možnosti jejich proplacení, provozní řád předmětu nájmu, včetně zajištění zákonných povinností v oblasti BOZP, zejména zajistí tzv. výměnu rizik mezi odborně způsobilou osobou nájemce a pronajímatele a tyto dokumenty bude vždy udržovat platné a aktuální.
5. (*Nájemné a platby za služby*) Ke dni vzniku nájmu podle této smlouvy činí nájemné částku **19 136 Kč** (4 050,- Kč/m²/rok za kalendářní měsíc bez DPH (k této částce bude připočtena DPH v případě, že nájemce je ke dni podpisu smlouvy plátcem DPH, nebo se jím v průběhu doby nájmu stane a tuto skutečnost oznámí pronajímateli) a platby za služby a společné prostory částku **9 796 Kč** za kalendářní měsíc. Celkem tedy ke dni zahájení doby nájmu podle této smlouvy činí částka nájemného, plateb na služby a společné prostory **28 932 Kč bez DPH za každý kalendářní měsíc**. Výše nájemného a dalších pravidelných plateb (včetně přesného vyčíslení DPH v případě, že je uplatněno) nájemce pronajímateli podle stavu ke dni vzniku nájmu podle této smlouvy je uvedena v ceníku který je **nedílnou přílohou 2 této smlouvy**.

6. (*Jistota*) Před podpisem této smlouvy uhradil nájemce pronajímateli na účet č. 2000871399/0800, variabilní symbol:603..... peněžitou jistotu (**kauci**) ve výši: **114 816 Kč**.
7. (*Správní firma*) Ke dni vzniku nájmu se správní firmou rozumí pronajímatel Poliklinika Prahy 7, IČ 447 97 362, kontaktní adresa Františka Křížka 683/22, 170 00 Praha 7, která nájemce zastupuje ve vymezených provozních a technických věcech, týkajících se nájmu podle této smlouvy:
- telefony: sekretariát 270 005 667 nebo 270 005 668
 - e-mailová adresa: sekretariat@pp7.cz, internetová stránka: www.poliklinikaprahy7.eu

Článek II. Převzetí předmětu nájmu, platby nájemného a služeb

8. (*Předmět smlouvy*) Pronajímatel se touto smlouvou zavazuje přenechat předmět nájmu definovaný v odst. 1 této smlouvy k dočasnému užívání na dobu definovanou v odst. 3 této smlouvy nájemci, který si jej od pronajímatele najímá, aby jej užíval k účelu nájmu definovanému v odst. 2 této smlouvy, a zavazuje se za to platit pronajímateli nájemné a další pravidelné platby podle této smlouvy.
9. (*Převzetí předmětu nájmu*) Smluvní strany si sjednávají nejzazší termín pro předání předmětu nájmu do 14 dnů od uzavření této smlouvy. Nebude-li předmět nájmu smluvními stranami protokolárně předán a převzat do 14 dnů od uzavření této smlouvy z důvodů na straně nájemce, platí, že tato nájemní smlouva bez dalšího zcela zanikne s účinky ex tunc (od počátku), stejně tak v případě, že dojde k odstoupení některé ze smluvních stran od smlouvy o koupi části obchodního závodu uzavřené mezi smluvními stranami. Dnem převzetí předmětu nájmu je zahájena doba nájmu.
10. (*Předávací protokol*) Při předání a převzetí předmětu nájmu se sepíše **předávací protokol** (obsahující mj. popis předmětu nájmu a výčet všeho jeho vybavení a příslušenství, jakož i všech předaných klíčů a listin, a příp. i poškození a vad a potřeby oprav a úprav), který tvoří samostatnou listinu; předávací protokol musí být při předání a převzetí předmětu nájmu podepsán oběma smluvními stranami (za pronajímatele podepisuje předávací protokol pracovník sekretariátu pronajímatele). Podpisem předávacího protokolu nájemce potvrdí, že předmět nájmu převzal v souladu s touto smlouvou, v odpovídajícím stavu a se vším, co je třeba k řádnému užívání předmětu nájmu nájemcem.
11. (*Pojištění*) Nájemce se zavazuje, že nejpozději do 30 dnů ode dne vzniku nájmu podle této smlouvy doručí pronajímateli úplnou kopii své platné pojistné smlouvy ohledně svého odpovědnostního pojištění, příp. i svého majetkového pojištění, týkajícího se předmětu nájmu. V případě nesplnění povinnosti nájemce dle předchozí věty je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 30,- Kč denně za každý, byť započatý den prodlení.
12. (*Nakládání s odpadem*) Nájemce se zavazuje, že se vynasnaží v souvislosti s užíváním předmětu nájmu produkovat co nejméně odpadu a že bude veškerý vzniklý odpad ukládat výlučně na místa k tomu určená. Nájemce se zavazuje, že nádoby pro komunální odpad ani pro tříděný odpad občanů nijak využívat nebude a že si odvoz a likvidaci veškerého odpadu vždy smluvně zajistí na své náklady ve shodě s předpisy o odpadech, přičemž v případě, že tak neučiní, vystavuje se riziku pokuty ze strany dohledového orgánu státní správy. Nájemce je pronajímateli povinen k jeho výzvě vždy doložit, že si zajistil odvoz a likvidaci odpadu. Nájemce je povinen úplnou kopii první smlouvy o likvidaci odpadu z předmětu nájmu doručit pronajímateli nejpozději do 30 dnů ode dne vzniku nájmu podle této smlouvy. V případě nesplnění povinnosti nájemce dle předchozí věty je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1.000, - Kč za každý jednotlivý případ porušení. Vzhledem k tomu, že správní firma v domě zajišťuje centrální odpadový systém na komunální odpad, případně i separovaný odpad, může nájemce likvidaci odpadu řešit tímto centrálním systémem v rámci služeb poskytovaných spolu s nájmem (položka v rámci evidenčního a výpočtového listu). Veškerý ostatní odpad, například biologický, si musí nájemce zajistit sám.
13. (*Placení nájemného a plateb na služby*) Nájemce je povinen platit pronajímateli nájemné a platby na služby měsíčně, tj. ke dni zahájení doby nájmu celkem ve výši uvedené v odst. 5 této smlouvy, a to do 5. dne

kalendářního měsíce, za který je placeno, vždy pravidelnou platbou (nejlépe trvalým příkazem k úhradě), která se uskuteční bez dalšího (tj. například bez pronajímatelovy fakturace nebo jiné výzvy k placení) vždy na účet pro platby ve prospěch pronajímatele, uvedený v záhlaví této smlouvy, a to vždy s tam uvedeným variabilním symbolem.

14. (*Vyúčtování plateb na služby*) Pronajímatel nájemci platby na služby vyúčtuje, a to nejméně jedenkrát ročně – vždy za právě uplynulý kalendářní rok. Nestanoví-li zákon jinak, vyúčtování služeb vždy zohlední všechny platby za služby za příslušný kalendářní rok, které pronajímatel uhradil předtím, než se začalo vyúčtování zpracovávat, a které nebyly zohledněny v předchozím vyúčtování služeb. Obdobně to platí, jsou-li v předmětu nájmu nějaká měřidla, zejména spotřeby vody a energií apod., o údajích zjištěných těmito měřidly a známých pronajímateli předtím, než se začalo vyúčtování služeb zpracovávat. Tyto údaje je nájemce povinen ve všech případech, kdy je to zapotřebí, písemně sdělit pronajímateli nebo i jiné jím určené osobě a ohledně jejich zjištění i prověření poskytnout potřebnou součinnost, zejména včasným zpřístupněním předmětu nájmu; jinak pronajímatel může pro účely vyúčtování služeb použít příslušná směrná čísla nebo jiný kvalifikovaný výpočet či kvalifikovaný odhad spotřeby čerpání služeb, navýšený až o 25 %.
15. (*Splatnost vyúčtování*) Nájemce je povinen uhradit pronajímateli nedoplatek vyúčtování nejpozději do konce druhého kalendářního měsíce následujícího po měsíci, v němž bylo vyúčtování pronajímatelem, resp. správní firmou, nájemci odesláno. Pronajímatel je povinen přeplatek vyúčtování vyplatit nájemci v téže lhůtě. V případě, že jsou nájemcem podány námitky proti provedenému vyúčtování, prodlužuje se lhůta uvedená v první větě tohoto odstavce o jeden kalendářní měsíc tak, že nedoplatek či přeplatek bude splatný poslední den třetího kalendářního měsíce, který následuje po měsíci, v němž bylo odesláno vyúčtování.
16. (*Úpravy nájemného*) Měsíční nájemné se vždy ode dne 1. dubna každého kalendářního roku automaticky (tj. bez dalšího) inflačně valorizuje, čímž se rozumí úprava, odpovídající roční míře inflace v České republice za předcházející kalendářní rok, vykázané příslušným úřadem (ke dni podpisu této smlouvy jím je Český statistický úřad), a zaokrouhlení výsledku výpočtu na celou základní měnovou jednotku nahoru. Při druhé a každé další inflační valorizaci je základem pro valorizaci výše měsíčního nájemného po poslední předcházející inflační valorizaci. Pronajímatelovy nároky ohledně inflační valorizace nájemného nezanikají ani v případě, že některá inflační valorizace z jakéhokoliv důvodu neproběhne včas nebo vůbec. Jiné jednostranné úpravy nájemného může pronajímatel provést jen tehdy, umožňuje-li to zákon. Snižování nájemného se vylučuje, a to i v případě deflace.
17. (*Úpravy plateb na služby*) Měsíční platby na služby může pronajímatel jednostranně upravit, zejména v návaznosti na změny cen služeb či změny rozsahu čerpání služeb anebo změny počtu osob v předmětu nájmu; o takové úpravě pronajímatel uvědomí nájemce (a to předem, ledaže z povahy věci vyplývá něco jiného) novým ceníkem, jímž se vždy nahradí předcházející ceník.
18. (*Jistota*) Smluvní strany si ujednaly zaplacení **peněžitě jistoty (kauce)** nájemcem, jak je definováno v odst. 6 této smlouvy. Oproti jistotě může pronajímatel započíst své nároky vůči nájemci, odpovídající nesplněným splatným platebním povinnostem nájemce podle této smlouvy. Jestliže pronajímatel z jistoty cokoliv vyčerpá, je nájemce povinen do 30 dnů od doručení pronajímatelovy písemné výzvy, obsahující výši a důvod čerpání, doplnit peněžní prostředky na celou výši jistoty podle první věty tohoto odst. smlouvy, a to na účet pro platby pronajímateli, uvedený v záhlaví této smlouvy. Smluvní strany se dohodly, že jistota nebude úročena. Pronajímatel nájemci jistotu vyúčtuje po skončení nájmu, po řádném protokolárním vrácení předmětu nájmu nájemcem pronajímateli a vyrovnání všech nájemcových závazků vůči pronajímateli včetně těch z vyúčtování služeb. Jistotu, resp. její nevyčerpanou část, pak vyplatí nájemci nejpozději poslední den nejbližší následující lhůty pro vyplacení přeplatku z vyúčtování služeb, a to na účet pro platby nájemci, uvedený v záhlaví této smlouvy.

19. (*Prodlení nájemce s platbami*) V případě, že nájemce zjistí, že se zřejmě dostane do prodlení s platbami dle této smlouvy, neprodleně informuje o svém předpokládaném či již nastalém prodlení pronajímatele tak, aby mohlo být jednáno o řešení nájemcovy situace, např. prostřednictvím splátkového kalendáře.
20. (*Smluvní pokuta při převzetí předmětu nájmu*) Pro případ, že nedojde k převzetí předmětu nájmu dle odst. 9 této smlouvy z důvodu stojícího na straně nájemce, zejména pokud nebude předmět nájmu protokolárně předán a převzat, zavazuje se nájemce zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši jistoty podle odst. 6 této smlouvy. Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel bude oprávněn provést započtení smluvní pokuty proti nároku nájemce na vrácení složené jistoty, a to dnem, kdy se obě splatné pohledávky setkaly. Tedy složená jistota nebude nájemci vrácena, pokud nastane situace uvedená v tomto odst. této smlouvy. Smluvní pokuta dle tohoto odstavce není dotčena zánikem této smlouvy dle odst. 9 této smlouvy.
21. (*Vztah náhrady škody a smluvní pokuty*) Uplatněním jakékoliv smluvní pokuty dle této smlouvy není dotčen nárok na náhradu škody.

Článek III. Další práva a povinnosti smluvních stran

22. (*Stav a vlastnosti předmětu nájmu*) Nájemce prohlašuje a podpisem této smlouvy stvrzuje, že měl možnost se podrobně a úplně seznámit, a také tak učinil, se stavem, velikostí, stavebním a funkčním určením a všemi dalšími relevantními vlastnostmi předmětu nájmu, že jej shledal fakticky i právně volným a úplně způsobilým a vhodným pro své řádné užívání podle této smlouvy a že nebude na pronajímateli ani na nikom jiném požadovat žádné opravy, úpravy, přestavby ani jiné změny nebo jiná plnění, neuvedená v této smlouvě, jakož ani finanční náhrady či jiné kompenzace takových plnění či nákladů na ně nebo kompenzace toho, že se tato plnění neprovedla. Smluvní strany si v této souvislosti vzájemně výslovně potvrzují, že stav, velikost, stavební a funkční určení a všechny další relevantní vlastnosti předmětu nájmu (včetně všeho jeho vybavení a příslušenství, příp. i poškození, vad a neprovedení oprav, úprav, přestaveb a jiných změn) byly zcela zohledněny při stanovení práv a povinností podle této smlouvy, a to i v ujednání o době nájmu a o platbách.
23. (*Užívání předmětu nájmu*) Nájemce je povinen si na vlastní náklad a riziko zajistit případná potřebná vyjádření příslušných dotčených orgánů státní správy k provozování svých zdravotních služeb v předmětu nájmu tak, aby tento provoz byl i v souladu s účelem užívání. Účel nájmu uvedený v odst. 2 této smlouvy slouží jako soukromoprávní souhlas pronajímatele nájemci a v žádném případě se nejedná o doklad o kolaudovaném účelu užívání s tím, že pronajímatele nenese odpovědnost za případný rozdíl mezi účelem nájmu udaném v tomto odst. této smlouvy a skutečném kolaudovaném účelu užívání. S aktuálně platným kolaudačním rozhodnutím se nájemce samostatně, bez přičinění pronajímatele, seznámil nejpozději v den podpisu smlouvy. Podpisem této smlouvy nájemce stvrzuje, že si dostatečně důkladně a předem ověřil realizovatelnost své podnikatelské činnosti v souvislosti s aktuálním stavem předmětu nájmu, případně budoucím stavem předmětu nájmu, pakliže bude nutné v této souvislosti provést změny, přičemž pronajímatel není povinný k těmto změnám dát souhlas a pokud tak učiní, lze toto řešit výhradně samostatným dodatkem k této smlouvě.
24. (*Úklid a jiná péče*) Nájemce se zavazuje v předmětu nájmu, jakož i jinde v budově a před budovou zachovávat a udržovat čistotu a pořádek, nekouřit (zde a o předmět nájmu na své náklady řádně pečovat, uklízet jej (včetně vstupních dveří a oken), zajišťovat výměnu žárovek, vodovodních baterií apod. a provádět nebo zajišťovat všechnu další běžnou údržbu a drobné opravy (v pochybnostech se má za to, že drobnými se rozumí přinejmenším ty opravy předmětu nájmu, které jsou vymezeny podle ust. § 4 a 5 nařízení vlády č. 308/2015 Sb. ve znění účinném ke dni uzavření této smlouvy), jakož i (a to bez dalšího v příslušné periodicitě, je-li stanovena) revize, kontroly a prohlídky (např. plynových i elektrických rozvodů a zařízení a spalinových cest), pokud jejich provádění ohledně předmětu nájmu (včetně jeho příslušenství a vybavení) ukládá zákon, technická norma (včetně doporučujících), servisní subjekt, výrobce apod. Nájemce bez prodlení doručí pronajímateli úplnou kopii každé písemnosti související s předmětem nájmu a jeho údržbou, opravami a úpravami, jakož i s revizemi, kontrolami a prohlídkami.

25. *(Další přenechání)* Nájemce nesmí bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele (a to ani jen krátkodobě či bezúplatně nebo co do části předmětu nájmu)
- a) přenechat předmět nájmu k užívání jiné osobě do podnájmu nebo jí jinak umožnit nebo strpět užívání předmětu nájmu ve smyslu § 2215 občanského zákoníku,
 - b) umístit v předmětu nájmu sídlo právnické osoby nebo sdružení bez právní subjektivity, jakož ani sídlo jiného podnikatele, a to ani sídlo jen faktické anebo jen evidenční,
 - c) převést svá práva k předmětu nájmu na jinou osobu, a to ani s převodem podnikatelské činnosti (formou prodej závodu, prodejem obchodního podílu – pakliže statutární zástupce nájemce je současně jedinou ovládanou a ovládající osobou, nebo jako společník má nadpoloviční podíl, či jinou obdobnou formou), které nájem předmětu podnikání slouží; poruší-li nájemce tuto svou povinnost, má pronajímatel právo vypovědět tuto smlouvu bez výpovědní doby.
26. *(Jiné služby)* Pokud si nájemce na své jméno v jakékoliv souvislosti s užíváním předmětu nájmu sjedná další služby, neuvedené ve výpočtovém / evidenčním listě, nemá to vliv na práva a povinnosti smluvních stran (včetně výše plateb) podle této smlouvy.
27. *(Podnikání)* Nájemce se zavazuje,
- a) že v předmětu nájmu bude provozovat zdravotnické služby jen v souladu s touto smlouvou, např. s odst. 23 a 24 této smlouvy a provozním řádem,
 - b) že v předmětu nájmu bude mít ordinační dobu, která začne v pondělí až pátek nejdříve v 07:00 hodin a skončí v pondělí až čtvrtek nejpozději v 18:00 hodin, v pátek ve 13:00 hodin (mimo tuto otvírací dobu nebude předmět nájmu přístupný zákazníkům, dodavatelům ani jiným kontrahentům nájemce) nebo nestanovuje-li platný provozní řád jinou dobu; nájemce se dále zavazuje k minimální ordinační době 25 hodin/týdně (od této doby je možné se odchýlit pouze v době státních svátků, dnů pracovního klidu, plánovaných dovolených a ze zdravotních a ojedinele i osobních důvodů),
 - c) že každý záměr ohledně změny ordinační doby a změny činnosti v předmětu nájmu (a to i ohledně změny způsobu či podmínek výkonu této činnosti) vždy předem písemně oznámí pronajímateli.
 - d) že zásobování zdravotní činnosti v předmětu nájmu bude probíhat pouze a výhradně hlavním vchodem do předmětu nájmu (pakliže existuje), bez využití chodeb budovy, které primárně slouží pro přístup do čekáren ordinací a samotných ordinací – nájemce se zavazuje se při zásobování chovat šetrně, ohleduplně a dbát na čistotu a omezení hluku,
28. *(Trvalý pobyt)* Nájemce není oprávněn na adrese předmětu nájmu přihlásit žádnou osobu k trvalému pobytu.
29. *(Sídlo)* Nájemce jako podnikatel prohlašuje, že ke dni podpisu této smlouvy reálně sídlí na adrese, která je uvedena v záhlaví této smlouvy; pokud však hodlá či bude výlučně či převážně sídlit v předmětu nájmu, požádá pronajímatele bez prodlení o souhlas se sídlem v předmětu nájmu a pokud jej obdrží, přenesení své sídlo bez prodlení do předmětu nájmu.
30. *(Opravy, úpravy a jiné změny)* Nájemce se zavazuje neprovádět žádné opravy, úpravy, přestavby ani jiné změny předmětu nájmu bez předchozího výslovného písemného souhlasu pronajímatele a bez předchozí písemné smlouvy s pronajímatelem. Jestliže si smluvní strany předem ujednaly, že nájemce provede ohledně předmětu nájmu nějaké opravy, úpravy, přestavby nebo jiné změny, je takové ujednání **nedílnou přílohou této smlouvy**; tato příloha musí být podepsána oběma smluvními stranami. Žádné jiné opravy, úpravy, přestavby ani jiné změny předmětu nájmu nebyly ujednány a smluvní strany si podpisem této smlouvy vzájemně potvrzují, že s žádným takovým ujednáním ani nepočítají. Nájemce je povinen strpět nezbytné pronajímatelem prováděné, zajišťované či odsouhlasené opravy a úpravy, přestavby a jiné změny předmětu nájmu, společných částí domu a pozemku.
31. *(Zpřístupnění předmětu nájmu)* Nájemce je povinen zpřístupnit pronajímateli, případně i jiné jím určené osobě, zejména správní firmě, předmět nájmu
- a) k prohlídce, jakož i ke kontrole, například toho, zda je předmět nájmu užíván řádně a v souladu se zákonem a s touto smlouvou;

- b) k údržbě, opravám, úpravám, přestavbám a k jiným změnám a k instalaci;
- c) k přístupu na střechu, který se nachází v místnosti č. 7.08 a který je přístupný pouze z místnosti č. 7.03 (čekárna - součást předmětu nájmu).

Požadavek na zpřístupnění předmětu nájmu sdělí pronajímatel nájemci v přiměřené době předem, nevylučuje-li to povaha věci (předchozí oznámení nájemci se nevyžaduje zejména, je-li nezbytné zabránit škodě či jiné újmě nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení, např. při odvrácení škody či jiné újmy apod.). Nájemce pronajímateli písemně oznámí osobu, která zajistí vstup do předmětu nájmu, bude-li toho nezbytně zapotřebí a nájemce ani nikdo jiný v předmětu nájmu nebude. Nájemce písemně oznámí pronajímateli (a to vždy předem, nevylučuje-li to povaha věci), má-li být předmět nájmu opuštěn na dobu delší než 30 dnů, a to s uvedením počátku a konce tohoto období.

32. *(Právo zadržet věci)* Pronajímatel má právo na úhradu pohledávky vůči nájemci zadržet movité věci, které má nájemce v předmětu nájmu nebo na předmětu nájmu.

Článek IV. Ustanovení pro dobu před skončením nájmu

33. *(Zájem o další nájem)* V případě zájmu nájemce o prodloužení nájmu, podává nájemce písemnou žádost vedení Polikliniky Prahy 7. V případě odsouhlasení prodloužení nájmu nebytových prostor pronajímatelem, bude s nájemcem sepsán dodatek ke Smlouvě o nájmu prostoru sloužícího k výkonu zdravotních služeb.
34. *(Zpřístupnění dalším zájemcům)* Nájemce se zavazuje umožnit během posledních 6 měsíců doby nájmu pronajímateli, případně i jiné jím určené osobě, zejména správní firmě, aby předmět nájmu zpřístupnil k prohlídce dalším zájemcům o jeho užívání. Na zpřístupnění k těmto prohlídkám se přiměřeně použije ustanovení odst. 31 této smlouvy.

Článek V. Ustanovení o skončení nájmu

35. *(Uplynutí doby nájmu)* Nájem končí uplynutím doby nájmu podle této smlouvy, ledaže by se smluvní strany předem písemně výslovně dohodly jinak. Smluvní strany výslovně vylučují aplikaci § 2230 občanského zákoníku, tedy nájem skončí uplynutím doby nájmu i v případě, že nájemce užívá věc i po uplynutí doby nájmu a pronajímatel jej do jednoho měsíce nevyzve, aby mu předmět nájmu odevzdal.
36. *(Výpověď a odstoupení)* Pronajímatel i nájemce jsou oprávněni nájem vypovědět, umožňuje-li to zákon. Nestanoví-li zákon něco jiného (například to, že nájem lze vypovědět bez výpovědní doby), platí,
- a) ze výpovědní doba je šestiměsíční a
 - b) že námitky ani jiné brojení proti výpovědi nemají odkladný účinek
- Pronajímatel i nájemce mohou od této smlouvy též odstoupit, umožňuje-li to zákon; nestanoví-li zákon jinak, může pronajímatel od této smlouvy odstoupit též při porušení z nájemcových povinností, stanovených v článcích I, II a III této smlouvy. Odstoupením se tato smlouva ani nájem neruší od počátku, nýbrž ode dne odstoupení, a odstoupení od této smlouvy je vždy i odstoupením od všech jejích příloh, od vedlejších ujednání a od dodatků k ní.
37. *(Podstatné porušení smlouvy)* Kterékoli z následujících porušení této smlouvy nájemcem bude považováno za podstatné porušení smlouvy:
- a) nájemce užívá předmět nájmu v rozporu se sjednaným účelem nájmu dle odst. 2 této smlouvy;
 - b) nájemce neužívá předmět nájmu, tj. neprovozuje v ordinačních dobách dle odst. 27 písm. b) této smlouvy, po dobu delší než 30 dnů;
 - c) nájemce v rozporu s odst. 31 této smlouvy provedl opravu, úpravu, přestavbu nebo jinou změnu předmětu nájmu bez souhlasu pronajímatele; případně nedovoleně zasáhl do cizích práv v domě;

- d) nájemce v rozporu s odst. 25 této smlouvy přenechá předmět do užívání třetí osobě bez písemného souhlasu pronajímatele;
 - e) nájemce užívá předmět nájmu v rozporu s rozhodnutím, souhlasem, závazným stanoviskem nebo jiným úkonem jakéhokoli orgánu státní správy;
 - f) nájemce opakovaně porušuje ordinační dobu dle odst. 27 písm. b) a minimálně dvakrát byl vyzván pronajímatelem k nápravě, kterou neučinil.
38. *(Závěrečné vymalování)* Nájemce se zavazuje před skončením nájmu odstranit ze zdí a stropů všechny hřebíky, šrouby, skoby apod., které tam během nájmu sám nově umístil, zdi a stropy poté vyspravit a všechny zdi a stropy, které byly nebo jsou opatřeny výmalbou, nově vymalovat, a to na bílo, nebo v barevném provedení dle sdělení pronajímatele, jež zachová jednotný design celé budovy.
39. *(Odevzdání předmětu nájmu pronajímateli)* Není-li předem výslovně písemně dohodnuto jinak, je nájemce povinen nejpozději do pěti pracovních dnů, následující po dni skončení nájmu,
- a) předmět nájmu zcela vyklidit, uklidit a takto vyklizený a nově na bílo vymalovaný protokolárně odevzdat pronajímateli, a to nepoškozený, se vším od pronajímatele převzatým příslušenstvím a vybavením, jakož i se všemi klíči (včetně všech, které byly kýmkoliv pořízeny během nájmcova užívání předmětu nájmu), v dobrém stavu s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání;
 - b) vyrovnat veškeré své závazky jakkoliv související s nájmem a s užíváním předmětu nájmu,
 - c) zajistit ukončení (zrušení) svého, jakož i všech dalších sídel, míst podnikání apod. v předmětu nájmu, a to jak fakticky, tak i v příslušných rejstřících aj. evidencích, a prokázat to pronajímateli (nebo alespoň zahájit příslušná řízení doručením kompletního příslušného podání příslušnému úřadu a doručit úplnou kopii tohoto podání pronajímateli);
 - d) zajistit zrušení poskytování případných jiných služeb, které si nájemce sjednal dle odst. 26 této smlouvy;
 - e) uvést a podpisem stvrdit stav všech měřidel v předmětu nájmu, zejména spotřeby energií a vody, v předávacím protokolu, jakož i na příslušných listinách dodavatelů energií apod.;
 - f) sdělit pronajímateli písemně svou novou adresu a další kontaktní údaje.
40. *(Nároky nájemce)* Nájemce se zavazuje neuplatňovat, a to ani po skončení nájmu, u pronajímatele žádné nároky, vyplývající z jeho plnění ohledně předmětu nájmu; pro případ takových plnění si smluvní strany podpisem této smlouvy vzájemně potvrzují, že je zcela zohlednily při stanovení práv a povinností podle této smlouvy, a to i v ujednání o době nájmu a o platbách.
41. *(Jednostranné převzetí předmětu nájmu pronajímatelem při prodlení nájemce)* Pokud nájemce zcela a včas nesplní povinnosti podle odst. 39 a 40 této smlouvy, je pronajímatel oprávněn tyto povinnosti splnit již bez dalšího za něj, zejména předmět nájmu převzít (tj. otevřít jej prostřednictvím odborné osoby bez použití klíče), vyklidit, vymalovat a uklidit, a to vše i bez nájmcovy součinnosti a na nájmcovy náklady a rizika. K tomu nájemce pronajímateli podpisem této smlouvy uděluje výslovné zmocnění, které se vztahuje také
- a) na ukončení sídel a míst podnikání v předmětu nájmu a
 - b) na odstranění a likvidaci movitých věcí, nacházejících se v předmětu nájmu při jeho převzetí podle tohoto odst. této smlouvy; pronajímatel toto zmocnění podpisem této smlouvy přijímá.
- Nájemce je povinen do 30 dnů od obdržení pronajímatelovy výzvy nahradit pronajímateli náklady, které vynaložil pronajímatel nebo jiná osoba, zejména nový uživatel předmětu nájmu, místo nájemce na splnění nájemcem nesplněných povinností podle zákona a této smlouvy, zejména podle odst. 39 a 40 této smlouvy a podle tohoto odst., jakož i na odstranění poškození, vad apod., zjištěných při převzetí předmětu nájmu pronajímatelem.
42. *(Předčasné ukončení nájmu)* V případě, že nájem skončí z jakéhokoli důvodu před uplynutím doby určité 5 let od účinnosti této smlouvy, pronajímatel uhradí nájemci smluvní pokutu ve výši součinu měsíčního nájemného a počtu měsíců, které zbývají do uplynutí doby 5 let. Smluvní pokuta je splatná do 30 dnů od vyzvání pronajímatele

a její úhradou není dotčeno právo pronajímatele na náhradu škody. Povinnost uhradit smluvní pokutu se nevztahuje na dobu po uplynutí prvních deseti let doby trvání nájmu.

Článek VI. Ustanovení společná a závěrečná

43. (*Doručování*) Smluvní strany si vzájemně doručují na adresy uvedené v záhlaví této smlouvy nebo na aktuální adresu sídla smluvní strany nebo datovou schránkou. V případě doručování datovou schránkou platí, že nepřihlásí-li se oprávněná osoba do datové schránky ve lhůtě 10 dnů ode dne, kdy byl dokument do datové schránky dodán, považuje se tento dokument za doručený posledním dnem lhůty.
44. (*Změny smlouvy*) Tuto smlouvu lze měnit (a to i jen doplňovat) pouze písemným ujednáním obou smluvních stran.
45. (*Změny údajů, oznamovací povinnost*) Smluvní strany jsou povinny se bez zbytečného odkladu informovat o změně svých identifikačních údajů, včetně změny čísla bankovního účtu. Nájemce je povinen oznámit bez zbytečného odkladu hrozící nebo již nastalou platební neschopnost, insolveni, oddlužení, exekuci, jakož i nepřítomnost nebo nedostupnost na adresách uvedených v záhlaví této smlouvy.
46. (*Výklad pojmů*) Kde se v této smlouvě mluví
- a) o předmětu nájmu, rozumí se tím vždy – ledaže z povahy věci vyplývá něco jiného – i jeho příslušenství a vybavení (včetně zařizovacích předmětů), předané pronajímatelem nájemci;
 - b) o klících, rozumí se tím vždy i čipy, bezpečnostní karty a obdobná zařízení, pokud jsou v domě užívána, ani již namísto klíčů nebo společně (či alternativně) s klíči;
 - c) o občanském zákoníku, rozumí se tím zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění.
- Není-li v této smlouvě nebo v předávacím protokolu výslovně uvedeno jinak, k předmětu nájmu patří (pokud se v předmětu nájmu nacházejí) například veškeré podlahové krytiny a stropní vystrojení místností, omítky a dlažba, dveře a okna, rozvody vody, elektřiny, plynu a topení, baterie, průtokové a jiné ohřívače, jakož i vestavěné skříně, podhledy, vnitřní schodiště, vypínače, zvonky apod. Kde se v domovním řádu mluví o správci domu, rozumí se jím vždy správní firma, a to i v případě, že dům spravuje jiný správce.
47. (*Právní režim smlouvy*) Záležitosti, touto smlouvou neupravené, se řídí příslušnými ustanoveními zákona, zejména občanského zákoníku. Smluvní strany se dohodly, že se na tuto smlouvu a na právní vztahy z této smlouvy vyplývající neuplatní ustanovení § 1765, § 1766, § 1951, § 1971 a § 2315 občanského zákoníku a § 13 zákona č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním ordinací a nebytových prostorů v budově, v platném znění. Nájemce je osobou oprávněnou k podnikání, tedy subjektem, jež by měl být v právním styku oproti nájemcům bytů obecně zkušenější, tudíž mu zákon nepřiznává zvýšenou ochranu vůči ostatním subjektům právních vztahů.
48. (*Výměra předmětu nájmu*) Nájemce se v souladu s odst. 22 této smlouvy dostatečně seznámil s velikostí předmětu nájmu, přičemž veškeré uváděné výměry v běžných měrných jednotkách jsou pouze orientační a výše nájmu je stanovena pevnou částkou a nevztahuje se k jednotkovým výměrám. Zjištěné změny v orientační výměře nemají vliv na výši nájmu, respektive ani jedné ze smluvních stran toto nezakládá právo na úpravu nájemného.
49. (*Přílohy*) Ke každému vyhotovení této smlouvy se připojují všechny její přílohy: **1 – plán předmětu nájmu. 2. ceník, 3 – průkaz energetické náročnosti budov, 4 – provozní řád**
50. (*Zveřejnění smlouvy*) Smluvní strany souhlasí s uveřejněním této smlouvy a konstatují, že ve smlouvě ani v jejích přílohách nejsou informace, které nemohou být poskytnuty podle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních

podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv, v platném znění, (dále jen „zákon o registru smluv“) a zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, v platném znění.

51. *(Platnost a účinnost smlouvy)* Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem jejího uveřejnění v registru smluv dle zákona o registru smluv. Smluvní strany výslovně sjednávají, že uveřejnění této smlouvy v registru smluv dle zákona o registru smluv zajistí pronajímatel do 30 dnů od podpisu smlouvy.
52. *(Počet stejnopisů)* Tato smlouva je vyhotovena ve třech (3) stejnopisech, z nichž dva (2) obdrží pronajímatel a jeden (1) nájemce.
53. *(Schválení smlouvy)* Tato smlouva je uzavřena na základě rozhodnutí Rady MČ Praha 7 č. usnesení 0044/24-R z jednání ze dne 23.01.2024.

V Praze dne

V Praze dne

.....
pronajímatel

Mgr. Marcela Kravciv Janečková
Ředitelka Polikliniky Prahy 7

.....
nájemce

MUDr. Monika Rohlenová
jednatel G7 Gynekologie s.r.o.