

**Městský soud v Praze**

Slezská 9

120 00 Praha 2

V Praze dne 23. června 2017

Datovou schránkou**Ke sp.zn MSPH 79 INS 3271/2016**

Dlužník: **Nemocnice sv. Alžběty spol. s r. o.,**
IČO 496 78 779, se sídlem Na Slupi 6, 128 00 Praha 2

Zastoupený: Petrem Kinclem, advokátem,
Milevská 834/6, 140 00 Praha 4

Insolvenční správce: **Insolvenční agentura v. o. s.,**
IČO 291 15 540, se sídlem Západní 1448/16, 360 01 Karlovy Vary,

*Oznámení o uzavření nájemní smlouvy
mezi Dlužníkem a Konventem sester Alžbětinek v Praze*

V příloze posíláme novou nájemní smlouvu, kterou dne 22. června 2017 uzavřel Dlužník s Konventem sester Alžbětinek v Praze, na stávající prostory areálu nemocnice provozované Dlužníkem. Tato nájemní smlouva byla vyjednána zejména ve spolupráci s investorem LAITEN GROUP, a.s., kterého si zástupci konventu vybrali jako partnera pro provozování a další rozvoj nemocnice.

Z toho důvodu byla účinnost nájemní smlouvy podmíněna schválením reorganizačního plánu, na jehož základě se LAITEN GROUP, a.s. stane většinovým společníkem Dlužníka. Nájemní smlouva obsahuje i ustanovení o „změně kontroly“ Dlužníka, která umožní konventu smlouvu ukončit, pokud by došlo ke změně skutečných vlastníků LAITEN GROUP, a.s. a Dlužníka.

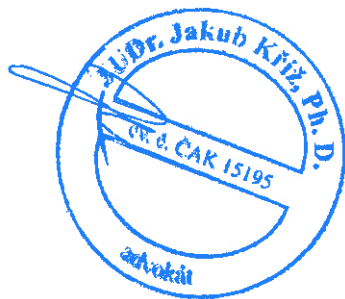
V případě, kdyby nebyl reorganizační plán schválen, přestane mít Dlužník právo užívat stávající prostory a provoz nemocnice bude muset být ukončen.

NEMOCNICE SV. ALŽBĚTY SPOL S R.O.*Příloha: Nájemní smlouva ze dne 22. června 2017*

*PricewaterhouseCoopers Legal s.r.o., advokátní kancelář, Hvězdova 1734/2c, 140 00 Praha 4, Česká republika,
T: +420 251 151 111, F: +420 251 156 111, www.pwclegal.cz*

PricewaterhouseCoopers Legal s.r.o., advokátní kancelář se sídlem Hvězdova 1734/2c, 140 00 Praha 4, IČ 24162019, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 184397.

© 2017 PricewaterhouseCoopers Legal s.r.o., advokátní kancelář. Všechna práva vyhrazena. "PwC" je značka, pod níž členské společnosti PricewaterhouseCoopers International Limited (PwCIL) podnikají a poskytují své služby. Společně tvoří světovou síť společností PwC. Každá společnost je samostatným právním subjektem a jednotlivé společnosti nezastupují síť PwCIL ani žádnou jinou členskou společnost. PwCIL neposkytuje žádné služby klientům. PwCIL neodpovídá za jednání či opomenutí jednotlivých společností sítě PwC, ani nemůže kontrolovat výkon jejich profesionální činnosti či je jakýmkoli způsobem ovlivňovat.



Konvent sester Alžbětinek v Praze

a

Nemocnice Sv. Alžběty spol. s r.o.

NÁJEMNÍ SMLOUVA

Podle vlastního prohlášení k právnímu jednání zcela způsobilé smluvní strany,

- (1) **Konvent sester Alžbětinek v Praze**, IČO 613 82 108, se sídlem Praha 2, Nové Město, Na Slupi 448/6, PSČ 128 00, zapsaný v Rejstříku evidovaných právnických osob vedeném Ministerstvem kultury České republiky, č. evidence 8/3-10/1994, zastoupená Mgr. Miriam Zikešovou, statutárním orgánem

na straně jedné (dále jen „**Pronajímatel**“)

a

- (2) **Nemocnice Sv. Alžběty spol. s r.o.**, IČO 496 78 779, se sídlem Praha 2, Nové Město, Na Slupi 448/6, PSČ 128 00, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod spis. zn. C 21577, zastoupená panem Josefem Bendou, jednatelem

na straně druhé (dále jen „**Nájemce**“)

(dále společně jen „**Smluvní strany**“ nebo každá zvlášť jen „**Smluvní strana**“)

uzavřely níže uvedeného dne, měsíce a roku, podle ustanovení § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**občanský zákoník**“), tuto

NÁJEMNÍ SMLOUVU:

(dále jen „**Smlouva**“)

1. PŘEDMĚT SMLOUVY

1.1. Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem mimo jiné následujících nemovitostí:

- a) pozemku parc. č. 1565/1 (dále jen „**pozemek parc. č. 1565/1**“), jehož součástí je stavba – budova č. p. 448, objekt občanské vybavenosti (dále jen „**budova č. p. 448**“) a vedlejší stavba – budova záchranné služby (dále jen „**budova záchranné služby**“),
- b) pozemku parc. č. 1565/2, jehož součástí je stavba – budova bez č. p. / č. e., objekt občanské vybavenosti (dále jen „**objekt bistra**“),
- c) pozemku parc. č. 1564/2,
- d) pozemku parc. č. 1564/5,
- e) pozemku parc. č. 1564/1, a
- f) pozemku parc. č. 1566,

to vše zapsáno v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, v katastrálním území Nové Město pro obec Praha na LV č. 1294.

1.2. Pronajímatel přenechává Nájemci k dočasnému užívání za podmínek sjednaných touto Smlouvou:

- a) část pozemku parc. č. 1565/1 v částech, v nichž není zastavěn budovou č. p. 448, která je vymezena v Příloze č. 1 této Smlouvy,
- b) část budovy č. p. 448, která je vymezena v Příloze č. 2 této Smlouvy (dále jen „**hlavní budova**“), a
- c) objekt bistra.

(dále společně jen „**Předmět nájmu**“).

1.3. Nájemce Předmět nájmu k dočasnému užívání za podmínek touto Smlouvou sjednaných přijímá a zavazuje se platit Pronajímateli zejména níže sjednané Nájemné a dodržovat ostatní podmínky užívání Předmětu nájmu touto Smlouvou sjednané.

1.4. Pronajímatel prohlašuje, že na Předmětu nájmu nevázne právo stavby, právo odpovídající věcnému břemeni nebo jiné právo třetí osoby omezující využití Předmětu nájmu k účelu sjednanému v článku 2 této Smlouvy.

1.5. Pro předejití případným pochybnostem Smluvní strany podpisem této Smlouvy činí nesporným, že ke dni 30. 9. 2016 došlo na základě řádně doručené výpovědi ze strany Pronajímatele, jež byla Nájemci doručena dne 7. 3. 2016 a dána z jiného důvodu, než podle § 2309 občanského zákoníku, k ukončení nájemní smlouvy, kterou Pronajímatel a Nájemce uzavřeli dne 18. 6. 2007, ve znění dodatku ze dne 3. 1. 2008, a z ní plynoucího nájemního vztahu.

2. ÚČEL NÁJMU

2.1. Nájem se sjednává za účelem poskytování zdravotních služeb zdravotnickým zařízením provozovaným v Předmětu nájmu Nájemcem a činností s tím bezprostředně souvisejících, zejména následujících činností v následujících prostorách Předmětu nájmu:

2.1.1. hlavní budova:

- léčebna pro dlouhodobě nemocné,
- sociální lůžka (zvláštní ambulantní péče ve zdravotnickém zařízení ústavní péče) jako doplněk LDN,
- ambulantní péče v oborech:

- interna,
- alergologie-imunologie,
- pneumologie,
- hematologie,
- praktický lékař,
- neurologie,
- kardiologie,
- diabetologie,
- rehabilitace a fyzioterapie,
- otorinolaryngologie,
- oční,
- psychiatrie, psychologie,
- funkční diagnostika,
- endokrinologie,
- dermatovenerologie,
- ortopedie,
- urologie,
- nefrologie,
- stomatologie,
- primární péče,
- geriatrie,
- gastroenterologie a hematologie ,
- foniatrie,
- angiologie,
- chirurgie.

- biochemická, imunologická, hematologická a mikrobiologická laboratoř,
- oddělení zobrazovacích metod a RTG,
- lékárna,
- provoz lipidové poradny.

2.1.2. budova záchranné služby:

- provoz výjezdové základny zdravotnické záchranné služby.

2.1.3. objekt bistra:

- provoz bistra, kavárny či podobného zařízení; nebo
- lékárna.

- 2.2. Nájemce nemá právo provozovat v Předmětu nájmu jiné činnosti, než jaké vyplývají z účelu nájmu sjednaného v tomto článku.

- 2.3. Pronajímatel prohlašuje, že Předmět nájmu je dle svého stavebně-technického určení vhodný pro výše sjednaný účel nájmu a toto užívání všeobecně odpovídá charakteru Předmětu nájmu v souladu s obecně závaznými právními předpisy.
- 2.4. Nájemce prohlašuje, že mu je známa povaha Předmětu nájmu ke dni podpisu této Smlouvy a je seznámen se stavem Předmětu nájmu, a že tyto odpovídají výše sjednanému účelu nájmu.
- 2.5. Vzhledem k tomu, že je v době uzavření této Smlouvy Předmět nájmu nájemcem již užíván a předání Předmětu nájmu mezi Smluvními stranami již proběhlo, nebudou o předání Předmětu nájmu Smluvní strany sepisovat písemný předávací protokol.

3. PRÁVA A POVINNOSTI SMLUVNÍCH STRAN

3.1. Pronajímatel je povinen a zavazuje se:

- a) přenechat Nájemci Předmět nájmu k dočasnému užívání,
- b) umožnit Nájemci řádné užívání Předmětu nájmu v souladu s touto Smlouvou,
- c) poskytnout v odůvodněných případech Nájemci nezbytnou součinnost v situacích, kdy podle zákona nebo této Smlouvy potřebuje Nájemce k určitému jednání souhlas Pronajímatele,
- d) vydat souhlas s umístěním sídla Nájemce a schválených podnájemců (jak jsou definováni v článku 7 této Smlouvy) a souhlas s užíváním Předmětu nájmu Nájemcem nebo schválenými podnájemci za účelem vydání rozhodnutí o oprávnění k poskytování zdravotních služeb, a
- e) spolupracovat s Nájemcem na při provádění oprav Nájemcem zejména v souladu s článkem 4 této Smlouvy.

3.2. Nájemce je povinen a zavazuje se zejména:

- a) pečovat o Předmět nájmu s péčí řádného hospodáře,
- b) užívat Předmět nájmu výhradně ke sjednanému účelu,
- c) provádět opravy Předmětu nájmu zejména v souladu s čl. 4 této Smlouvy,
- d) na své náklady provádět úklid a údržbu Předmětu nájmu,
- e) umožnit Pronajímateli přístup do Předmětu nájmu po předchozím oznámení,
- f) strpět fyzickou kontrolu Předmětu nájmu v rozsahu zpravidla dvakrát ročně za účelem ověření plnění podmínek této Smlouvy,

- g) zdržet se jakýchkoliv zásahů do práv Pronajímatele nad rámec dohodnutý v této Smlouvě,
 - h) užívat Předmět nájmu tak, aby se předcházelo vzniku škod, zejména zajišťovat plnění úkolů požární ochrany, zajišťovat pravidelné revize, kontroly, prohlídky a podobné úkony na technických zařízeních požadované obecně závaznými právními předpisy, instalovat v Předmětu nájmu pouze taková technická zařízení, která odpovídají platným technickým normám a obecně závazným předpisům a nezpůsobí újmu třetím osobám či Pronajímateli ani jinak neohrozí majetek pronajímatele,
 - i) platit Nájemné a jiné platby touto Smlouvou sjednané řádně a včas,
 - j) předložit Pronajímateli jednou ročně dokumentaci týkající se revizí, kontrol, prohlídek a podobných úkonů ve smyslu písm. h) tohoto odstavce,
 - k) sledovat především kamerovým systémem veškeré vstupy do areálu v němž se nachází Předmět nájmu, zejména hlavní, boční a technický vchod, to vše za podmínek souladných s obecně závaznými právními předpisy na ochranu osobních údajů; v případě potřeby umožnit Pronajímateli nahlédnout do příslušných kamerových či jiných záznamů,
 - l) zajistit technický vchod proti přístupu nepovolaných osob, např. pomocí závory a systému čipových karet,
- 3.3. Nájemce je povinen zajistit pojištění celé budovy č. p. 448 na své náklady, a to do výše její skutečné hodnoty. Nájemce je povinen vždy do 31. ledna kalendářního roku předložit Pronajímateli pojistnou smlouvu a potvrzení pojistitele o tom, že je pojištění na daný kalendářní rok řádně a v potřebné výši sjednáno. Nájemce nemůže vůči Pronajímateli uplatňovat nároky vyplývající ze újmu, jež je kryta pojištěním podle tohoto ustanovení, a to i když za ni odpovídá Pronajímatel.
- 3.4. Nájemce je povinen jednou ročně prokázat Pronajímateli platnost revizí v Předmětu nájmu používaných zařízení, pokud požadavek revize vyplývá z obecně závazných právních předpisů.
- 3.5. Nájemce je oprávněn pojistit si vybavení a zařízení nacházející se v Předmětu nájmu na své náklady.
- 3.6. Nájemce má právo se souhlasem Pronajímatele opatřit Předmět nájmu v přiměřeném rozsahu štíty, návěstími nebo jinými znameními.
- 3.7. Nájemce má dále právo na parkovacích plochách, jež slouží k jeho výlučnému užívání, umístit tabule s upozorněním, že tato parkovací místa mohou být užívána výlučně Nájemcem a jeho zákazníky, a že neoprávněně zaparkovaná vozidla mohou být odtažena.

- 3.8. Smluvní strany se dohodly, že Nájemce je oprávněn provádět odpisy technického hodnocení Předmětu nájmu pouze s písemným souhlasem pronajímatele.
- 3.9. Pronajímatel souhlasí s užíváním pozemků parc. č. 1564/2, 1564/5, 1564/1 a 1566 specifikovanými v bodě 1.1. této Smlouvy pacienty zdravotnického zařízení provozovaného Nájemcem a jejich návštěvami. Tento svůj souhlas může kdykoliv písemně odvolat.
- 3.10. Nájemce se zavazuje neprovádět v Předmětu nájmu umělé potraty, asistovanou sebevraždu nebo jiný způsob umělého ukončení života pacienta, neposkytovat služby asistované reprodukce, prodej antikoncepce a další služby, které jsou v rozporu s učením Církve římskokatolické ve věcech mravů.
- 3.11. Nájemce je po celou dobu trvání nájmu povinen vyvíjet maximální možné úsilí za účelem získání dotací, grantů, darů nebo jiných prostředků z veřejných či soukromých zdrojů zejména na technické zhodnocení Předmětu nájmu. Přednostně se zavazuje získat dotace na opravu pláště budovy, střechy, oken, elektrorozvodů a rozvodů vody. Má se za to, že Nájemce vyvíjí maximální možné úsilí, jestliže:
- a) na vlastní náklady provádí průběžný monitoring vyhlášených dotačních titulů,
 - b) na vlastní náklady aktivně vyhledává dotační tituly, pro něž Pronajímatel a / nebo Nájemce splňují základní kvalifikační požadavky a které lze čerpat na výše uvedený účel, přičemž o dosažených výsledcích vyhledávání občasně, popřípadě na jeho žádost, informuje Pronajímatele,
 - c) bez zbytečného odkladu informuje Pronajímatele o vhodném dotačním titulu,
 - d) nejméně jednou za tři měsíce předloží Pronajímateli přehled vyhledaných vyhovujících dotačních titulů,
 - e) s předchozím písemným souhlasem Pronajímatele zpracovává na vlastní náklady žádosti o dotaci, včetně projektu a související dokumentace, a vypracovanou žádost o dotaci podá,
 - f) na vlastní náklady zajišťuje projektového manažera pro realizaci projektu,
 - g) na vlastní náklady zajišťuje průběžné plnění podmínek dotace po jejím získání,
 - h) na vlastní náklady vyhodnocuje efektivnost případných získaných financí dotací a následný audit dotace,
 - i) na vlastní náklady zajišťuje potřebný personál pro realizaci projektu,
 - j) na vlastní náklady a řádně zajišťuje udržitelnost projektu v souladu s podmínkami dotace.

- 3.12. Dojde-li k ukončení platnosti, účinnosti či jinému zániku této Smlouvy jakýmkoliv způsobem, stává se vlastníkem veškerého technického i jiného zhodnocení Předmětu nájmu Pronajímatel, který je v takovém případě do budoucna jedinou oprávněnou osobou kupatňování souvisejících daňových odpisů a podobně. Totéž platí pro veškeré Nájemcem provedené investice či opravy a úpravy Předmětu nájmu, které ke dni ukončení platnosti, účinnosti či jiného zániku této Smlouvy bez dalšího přecházejí do vlastnictví Pronajímatele, nebylo-li mezi Smluvními stranami výslovně sjednáno jinak. Nájemce v této souvislosti nemá nárok na jakoukoliv finanční ani jinou kompenzaci vůči Pronajímateli.
- 3.13. Nájemce je povinen po celou dobu trvání této Smlouvy každoročně umožnit Pronajímateli nejpozději do 31.7. příslušného kalendářního roku, po skončení účetního období, přezkoumat účetní závěrku, daňové přiznání a nahlédnout do účetnictví a hospodaření Nájemce v rozsahu, v němž je oprávněn přezkoumávat účetnictví akciové společnosti člen dozorčí rady.
- 3.14. Nájemce poskytuje Pronajímateli dodávku služeb pro potřeby užívání části budovy č.p. 448. Za tuto dodávku se Pronajímatel zavazuje Nájemci uhradit paušální poplatek ve výši 50 000 Kč (slovy: padesát tisíc korun českých) za jeden kalendářní rok. Na tuto částku se přiměřeně vztahuje inflační doložka podle bodu 6.6. této Smlouvy. Dodávka služeb bude zúčtována jednou ročně a odpovídající faktura bude zaslána vždy do 31. března následujícího kalendářního roku po roce, za který je poplatek hrazen, se splatností nejméně třicet (30) dnů. Bude-li nájem ukončen v průběhu kalendářního roku, a rovněž v případě prvního roku účinnosti této Smlouvy, se poplatek v tomto bodě sjednaný poměrně zkracuje podle počtu dnů trvání nájmu.

4. OPRAVY PŘEDMĚTU NÁJMU

- 4.1. Nájemce je povinen a zavazuje se provádět běžnou údržbu a drobné opravy Předmětu nájmu na svůj náklad. Bez souhlasu Pronajímatele je oprávněn provést na svůj náklad běžnou údržbu a opravy Předmětu nájmu v hodnotě nepřesahující v jednotlivém případě částku 40 000 Kč (slovy: čtyřicet tisíc korun českých). Na tuto částku se přiměřeně vztahuje inflační doložka podle bodu 6.6. této Smlouvy.
- 4.2. Předchozí písemný souhlas Pronajímatele není vyžadován ani v případě bezodkladných oprav v havarijních případech, o čemž však musí Nájemce Pronajímatele bezodkladně informovat a dále postupovat ve shodě s Pronajímatelem.
- 4.3. Nájemce je povinen a zavazuje se provádět na svůj náklad také údržbu a opravy Předmětu nájmu v rozsahu převyšujícím jeho povinnost podle bodu 4.1., a to v minimální hodnotě 50 000 Kč (slovy: padesát tisíc korun českých) měsíčně po celou dobu trvání nájmu, avšak pouze s předchozím písemným souhlasem Pronajímatele. Nájemce je však povinen provádět vždy alespoň takové opravy a údržbu, aby byla zachována způsobilost Předmětu nájmu k jeho využívání dle této Smlouvy v souladu s obecně závaznými stavebně-technickými předpisy. Na tuto částku se přiměřeně vztahuje inflační doložka podle bodu 6.6. této Smlouvy.

- 4.4. Hrozí-li neudělením souhlasu Pronajímatele s odstraněním určité vady a/nebo provedením opravy Nájemci, Pronajímateli či třetím osobám jakákoliv újma, případně hrozí-li, že Předmět nájmu v důsledku neudělení souhlasu ztratí svou způsobilost k využívání dle této Smlouvy a v souladu s obecně závaznými předpisy, je Nájemce povinen na toto riziko Pronajímatele výslovně upozornit při žádosti o udělení souhlasu s opravou (odstraněním) takové vady, jinak za případnou újmu poškozenému, popřípadě regresně Pronajímateli, odpovídá Nájemce. Současně Nájemce v případě nesplnění této povinnosti nemůže po Pronajímateli požadovat slevu z Nájemného. Nájemce je povinen snášet omezení užívání Předmětu nájmu v rozsahu nezbytně nutném pro provedení oprav a udržování prostor bez nároku na slevu z nájemného či jinou peněžitou či nepeněžitou kompenzaci.
- 4.5. Nájemce nese odpovědnost za stav Předmětu nájmu a za provoz v něm probíhající. Za případnou újmu vzniklou v souvislosti s činností Nájemce a s jím provozovaným závodem odpovídá Nájemce, a to včetně újmy způsobené osobami, jímž Nájemce umožnil do Předmětu nájmu přístup, včetně přístupu umožněného v důsledku porušení povinností Nájemce v této Smlouvě sjednaných.
- 4.6. Stavební a jiné větší než běžné či drobné úpravy Předmětu nájmu lze provést jen po předchozím písemném souhlasu Pronajímatele.

5. PLATNOST A ÚČINNOST SMLOUVY, TRVÁNÍ NÁJMU, UKONČENÍ

- 5.1. Tato Smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu poslední ze Smluvních stran.
- 5.2. Tato Smlouva nabývá účinnosti dnem následujícím po dni vydání rozhodnutí insolvenčního soudu prvního stupně o schválení reorganizačního plánu Nájemce v insolvenčním řízení vedeném Městským soudem v Praze jakožto insolvenčním soudem pod spis. zn.: MSPH 79 INS 3271/2016.
- 5.3. Nenabyde-li tato Smlouva účinnosti nejpozději do 31. 8. 2017, pozbývá platnosti a bez dalšího zaniká.
- 5.4. Platnost a účinnost této Smlouvy, bez ohledu na níže sjednanou dobu trvání nájmu, zaniká:
- a) dnem následujícím po dni, v jehož průběhu nastanou účinky prohlášení konkursu na majetek Nájemce, nebo
 - b) dnem zrušení rozhodnutí o schválení reorganizačního plánu Nájemce insolvenčním soudem, nebo
 - c) dnem následujícím po dni právní moci rozhodnutí insolvenčního soudu o přeměně reorganizace v konkurs.
- 5.5. Nájem se sjednává na dobu neurčitou.

- 5.6. Nájem lze kdykoliv bez udání důvodu vypovědět, nejdříve však s účinností ke dni 31. 12. 2026. Vypovědní doba je dvouletá a počíná běžet posledním kalendářním dnem kalendářního roku, v němž byla vypovídané straně doručena písemná výpověď. Bude-li výpověď doručena kdykoliv před 31. 12. 2024, nájem končí ke dni 31. 12. 2026.
- 5.7. Nájemce má právo nájem vypovědět i před uplynutím doby určené v bodě 5.1. tohoto článku, jestliže:
- a) Nájemce ztratí způsobilost k činnosti, k jejímuž výkonu je Předmět nájmu určen;
 - b) přestane být Předmět nájmu z objektivních důvodů způsobilý k výkonu činnosti, k němuž byl určen, a Pronajímatel nezajistí Nájemci náhradní na základě předchozí písemné výzvy v přiměřené lhůtě náhradní prostor, případně překážku neodstraní, nebo
 - c) porušuje-li Pronajímatel obzvláště hrubě své povinnosti vůči Nájemci.
- 5.8. Pronajímatel má právo nájem vypovědět i před uplynutím doby určené v bodě 5.1. tohoto článku, jestliže:
- a) má být Předmět nájmu odstraněn nebo přestavěn tak, že to brání dalšímu užívání prostoru ke sjednanému účelu, a Pronajímatel to při uzavření této Smlouvy nemusel ani nemohl předvídat;
 - b) Nájemce i přes písemné upozornění hrubě porušuje své závazky a povinnosti vůči Pronajímateli;
 - c) Nájemce provádí v Předmětu nájmu umělé potraty, asistovanou sebevraždu nebo jiný způsob umělého ukončení života pacienta, anebo pokud Nájemce provádí v Předmětu nájmu služby asistované reprodukce.
- 5.9. Za hrubé porušení povinností nájemce se zejména považuje
- a) užití Předmětu nájmu k jinému než touto Smlouvou sjednanému účelu,
 - b) poskytnutí Předmětu do nájmu do podnájmu jiným osobám v rozporu s touto Smlouvou,
 - c) prodlení s placením sjednaného Nájemného po dobu delší než jeden (1) měsíc od doručení výzvy k zaplacení,
 - d) nesplnění povinnosti k opravám a údržbě Předmětu nájmu v souladu s článkem 4 této Smlouvy,
 - e) nesplnění podmínky pojištění budovy podle bodu 3.3. této Smlouvy,

- f) porušení povinnosti a závazku Nájemce vyvíjet maximální možné úsilí za účelem zajištění dotace v souladu s článkem 3, zejména bodem 3.10. této Smlouvy, ledaže se navzdory takovému porušení podaří získat dotace v hodnotě nejméně 50 000 000 Kč (slovy: padesát milionů korun českých) za každých 10 let trvání nájemní Smlouvy, přičemž před uplynutím nejméně deseti (10) let trvání nájmu se tato výjimka považuje bez dalšího za nesplněnou,
- g) porušení povinností a závazků sjednaných v článku 8 této Smlouvy.

5.10. Smluvní strany vylučují užití ustanovení § 2315 občanského zákoníku.

5.11. Nájemce vrátí Předmět nájmu ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení i provedeným opravám a v plném rozsahu umožní Pronajímateli dispozici s ním nejpozději v den skončení nájmu, a to formou jeho předání osvědčeného písemným protokolem podepsaným oběma Smluvními stranami. Tím nejsou dotčena ustanovení této Smlouvy týkající se zejména technického zhodnocení Předmětu nájmu a jeho oprav.

5.12. Jako nedílná příloha předávacího protokolu dle bodu 5.11. této Smlouvy budou Pronajímateli předány veškeré dokumenty související s Předmětem nájmu, zejména osvědčení a obdobné dokumenty o revizích a dalších úkonech, jež souvisí s plněním povinnosti nájemce dle bodu 3.2. písm. h) této Smlouvy, dokumentace vztahující se k opravám a technickému zhodnocení Předmětu nájmu a podobně.

5.13. Při skončení nájmu odstraní Nájemce z Předmětu nájmu veškeré štíty, návěští a jiná znamení, kterými Předmět nájmu opatřil.

5.14. Při skončení nájmu je Nájemce povinen zajistit, aby adresa Předmětu nájmu nebyla nadále nahlášena jako sídlo Nájemce, popřípadě jiných právnických osob, jimž Nájemce jakýmkoliv způsobem zapsal sídla na adrese Předmětu nájmu s Pronajímatelem zajistil.

6. NÁJEMNÉ A KAUCE

6.1. Nájemce je povinen platit Pronajímateli nájemné, které se skládá z fixní části, z variabilní části a v případě splnění podmínek v této Smlouvě sjednané rovněž ze sankční části (dále jen „Nájemné“). Nájemné bylo Smluvními stranami sjednáno zejména s ohledem na povinnost Nájemce provádět na svůj náklad opravy Předmětu nájmu, pojistit celou budovu č. p. 448 a hradit Pronajímateli příslušnou daň z nemovitosti.

6.2. Fixní část Nájemného se sjednává na částku **150 000 Kč** (slovy: jedno sto padesát tisíc korun českých) **měsíčně**. Fixní část Nájemného je splatná měsíčně vždy do patnáctého (15.) kalendářního dne příslušného kalendářního měsíce a bude hrazena formou bezhotovostního bankovního převodu na účet Pronajímatele č. 115-3785070247/0100,

6.3. Variabilní část Nájemného činí pět procent (5 %) z EBITDA Nájemce za předchozí kalendářní rok, nejméně však částku 240 000 Kč (slovy: dvě stě čtyřicet tisíc korun českých). Výše EBITDA

se zjistí jako součet provozního výsledku hospodaření ve smyslu vyhlášky č. 500/2002 Sb. a odpisů podle schválené účetní závěrky. Variabilní část nájemného je splatná každoročně do 31. 7. následujícího kalendářního roku za předchozí kalendářní rok, a bude hrazena formou bezhotovostního bankovního převodu na účet Pronajímatele č. 115-3785070247/0100.

- 6.4. Pronajímateli vzniká právo na sankční část Nájemného v případě nesplnění závazku Nájemce sjednaného v bodě 4.3. této Smlouvy, a to ve výši odpovídající částce, která nebyla Nájemcem v rozporu s bodem 4.3. této Smlouvy vynaložena na opravy a úpravy Předmětu nájmu. Pro vznik práva na sankční část Nájemného není podstatné, zda byla povinnost nesplněna v důsledku neudělení souhlasu Pronajímatelem. Zúčtování se provádí vždy k 31. 12. příslušného kalendářního roku s tím, že případná sankční část Nájemného je splatná na základě písemné výzvy Pronajímatele doručené Nájemci do 31.1. následujícího kalendářního roku, a to formou bezhotovostního bankovního převodu na účet Pronajímatele č. 115-3785070247/0100.
- 6.5. Nájemné nezahrnuje úplatu za služby spojené s užíváním Předmětu nájmu, a to zejména za užívání telefonních linek, dodávku elektrické energie, tepla a plynu, dodávku vody a odvod odpadních vod, odvoz odpadu, ostraňu, údržbu a úklid Předmětu nájmu. Tyto služby bude Nájemce hradit podle skutečných nákladů a spotřeby přímo jejich dodavateli (poskytovatelům), a to na základě příslušných smluv s dodavateli (poskytovateli), které je oprávněn svým jménem a na svůj účet uzavřít bezodkladně po dni, v němž tato Smlouva nabude účinnosti, uzavřít, přičemž je však povinen zohlednit veškerá ostatní ujednání v této Smlouvě obsažená.
- 6.6. Počínaje kalendářním rokem 2018 upraví Pronajímatel každoročně jednostranně výši fixní části Nájemného o míru roční inflace zveřejněnou Českým statistickým úřadem pro předchozí kalendářní rok. Úprava Nájemného se považuje za účinnou písemným oznámením Pronajímatele Nájemci, které obsahuje novou částku Nájemného.
- 6.7. Nájemce je dále povinen hradit Pronajímateli daň z nemovitostí ve vztahu k Předmětu nájmu. Pronajímatel výši daně Nájemci přeúčtuje v souladu se skutečně zaplacenou výší daně, kterou je Nájemci povinen na výzvu prokázat. Splatnost této částky je třicet (30) dnů ode dne doručení výzvy Pronajímatele k její úhradě Nájemci.
- 6.8. Nájemce se dále zavazuje složit do tří (3) měsíců ode dne účinnosti této Smlouvy na účet Pronajímatele č. 115-3785070247/0100 kauci ve výši šesti (6) měsíčních fixních částí Nájemného, tedy celkem částku 900 000 Kč (slovy: devět set tisíc korun českých). Pronajímatel je kauci oprávněn jednostranně započítat vůči neuhrazenému nájemnému či jiným svým nárokům vůči Nájemci vzniklým na základě této Souvislosti a / nebo v souvislosti s ní.

7. PODNÁJEM

- 7.1. Nájemce není oprávněn přenechat Předmět nájmu do podnájmu třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele, ledaže tato Smlouva výslovně stanoví něco jiného.
- 7.2. Pronajímatel souhlasí, že Nájemce je oprávněn přenechat:

- a) část hlavní budovy do podnájmu osobám poskytujícím zdravotní služby v rozsahu uvedeném v bodě 2.1. této Smlouvy, a dále osobám poskytujícím služby bezprostředně související s poskytováním těchto zdravotních služeb, například stravování pacientů a personálu nemocnice;
- b) budovu záchranné služby do podnájmu osobám provozujícím služby zdravotnické záchranné služby; a
- c) objekt bistra osobám provozující lékárnu nebo osobám propojeným s konečným vlastníkem Nájemce, jak je definován v bodě 8.2. této Smlouvy, provozujícím služby v oblasti pohostinství;

(dále společně jen „schválení podnájemci“)

- 7.3. Nájemce je povinen zavázat schválené podnájemce a další osoby poskytující služby v Předmětu nájmu k povinnostem sjednaným v bodě 3.10., a celkově zajistit jejich adekvátní chování v a k Předmětu nájmu.

8. ZMĚNA KONTROLY

- 8.1. Nájemce je povinen informovat Pronajímatele bez zbytečného odkladu o změnách v osobách společníků Nájemce a o změnách v osobách konečných vlastníků Nájemce. Současná majetková struktura Nájemce až k osobám konečných vlastníků bude Nájemcem Pronajímateli předána do pěti (5) dnů ode dne uzavření této Smlouvy.
- 8.2. Konečným vlastníkem se pro účely této Smlouvy rozumí fyzická osoba, která přímo nebo prostřednictvím obchodních korporací nebo jiných právnických osob vlastní podíl v Nájemci. Konečným vlastníkem je také fyzická osoba, která sama nebo v důsledku jednání ve shodě s jinými může v Nájemci uplatňovat rozhodující vliv jako ovládající osoba ve smyslu § 74 a násl. zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích.
- 8.3. Nájemce není oprávněn prodat ani propachtovat závod, či jakoukoliv jeho část, **bez** předchozího písemného souhlasu Pronajímatele.

9. SMLUVNÍ POKUTY

- 9.1. Poruší-li Nájemce povinnosti či závazky sjednané v bodě 3.2. písm. j), 3.3., 3.4., 3.13 nebo 8.1. této Smlouvy, zavazuje se uhradit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 500 Kč (slovy: pět set korun českých) denně, a to za každý jednotlivý případ takového porušení.
- 9.2. Poruší-li Nájemce povinnosti či závazky sjednané v bodě 6.2., 6.3., 6.4., 6.7. nebo 6.8. této Smlouvy, zavazuje se uhradit Pronajímateli smluvní úrok z prodlení ve výši 0,05 % (žádná celá pět setin procenta) z dlužné částky denně.

- 9.3. Za včasné provedenou platbu se považuje platba, která byla nejpozději ke dni splatnosti připsána na sjednaný účet Pronajímatele.
- 9.4. Nevyklídí-li Nájemce Předmět nájmu po skončení nájemního vztahu touto Smlouvou založeného, zavazuje se Pronajímateli zaplatit smluvní pokutu ve výši 2 000 Kč (slovy: dva tisíce korun českých) za každý den prodlení Nájemce s úplným vyklizením Předmětu nájmu.
- 9.5. Smluvní pokuta je splatná do třiceti (30) dnů ode dne doručení písemné výzvy k její úhradě.
- 9.6. Smluvní strany se výslovně dohodly, že sjednáním, uplatněním ani úhradou smluvní pokuty není dotčeno ani omezeno právo na náhradu újmy způsobené porušením jakékoliv povinnosti či závazku sjednaných v této Smlouvě.
- 9.7. Smluvní strany se dále dohodly, že sjednáním, uplatněním ani úhradou smluvní pokuty není dotčeno ani omezeno případně právo na výpověď této Smlouvy či na jiný postup, který je s porušením sankcionované povinnosti či závazku na základě této Smlouvy či na základě obecně závazných právních předpisů spojen.

10. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

- 10.1. Nájemce není oprávněn tuto Smlouvu postoupit jakékoliv třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele.
- 10.2. Tato Smlouva se vyhotovuje ve čtyřech (4) stejnopisech s platností originálu, přičemž každá ze Smluvních stran obdrží po dvou (2) vyhotoveních.
- 10.3. Veškeré změny této Smlouvy mohou být prováděny pouze písemně ve formě vztupně číslovaných listinných dodatků.
- 10.4. Smluvní strany se dohodly, že účinky doručení druhé Smluvní straně nastanou i v případě, že se poštovní zásilka vrátí odesílateli jako nedoručená, a to ke dni, kdy marně uplynula úložní lhůta stanovená pro daný typ zásilky obchodními podmínkami držitele poštovní licence, a pokud se zásilka u držitele poštovní licence neukládá, pak ke dni, kdy se nedoručená zásilka vrátila zpět odesílateli.
- 10.5. Pokud by některé ustanovení této Smlouvy bylo neúčinné nebo neplatné, nebo se neúčinným stalo, nebude tím dotčena platnost a účinnost ostatních ustanovení této Smlouvy, s výjimkou ustanovení, z jejich účelu bez dalšího plyne opak. Smluvní strany se zavazují nahradit neplatné, neúčinné nebo nevymahatelné ustanovení ustanovením platným, účinným a vymahatelným, které bude mít do nejvyšší možné míry stejný význam a účinek, jako byl záměr Smluvních stran ve vztahu k ustanovení, jež jím má být nahrazeno.
- 10.6. Nestanoví-li tato Smlouva něco jiného, práva a povinnosti z ní vzniklé se řídí příslušnými ustanoveními obecně závazných právních předpisů, zejména pak ustanoveními občanského zákoníku.

- 10.7. Smluvní strany shodně prohlašují, že si tuto Smlouvu před jejím podpisem řádně přečetly, že tato Smlouva byla uzavřena podle jejich pravé a svobodné vůle, srozumitelně, vážně a určitě, nikoli v tísní za nápadně nevýhodných podmínek, na důkaz čehož připojují své podpisy.

PODPISOVÁ STRANA NÁSLEDUJE

V Praze dne 22. 06. 2017 2017



Mgr. Miriam Zikešová, statutární orgán
Konvent sester alžbětinek v Praze

Praze dne 22. 06. 2017 2017



Josef Benda, jednatel
Nemocnice sv. Alžběty spol. s r.o.

PROHLÁŠENÍ O PRAVOSTI PODPISU NA LISTINĚ NESEPSANÉ ADVOKÁTEM

Běžné číslo knihy o prohlášeních o pravosti podpisu 9969/102-103/2017/C.

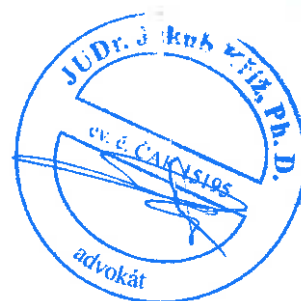
Já, níže podepsaný JUDr. Jakub Kříž, Ph.D., advokát se sídlem v Praze 1, Opletalova 919/5, zapsaný v seznamu advokátů vedeném Českou advokátní komorou pod ev. č. 15195 prohlašuji, že tuto listinu přede mnou vlastnoručně ve 4 vyhotoveních podepsali

1. Mgr. Miriam ZIKEŠOVÁ, nar. [REDAKCE] bytem [REDAKCE] jejíž totožnost jsem zjistil z občanského průkazu č. [REDAKCE]
2. Josef BENDA, nar. [REDAKCE] bytem [REDAKCE] jehož totožnost jsem zjistil z občanského průkazu č. [REDAKCE]

Podepsaný advokát tímto prohlášením o pravosti podpisu nepotvrzuje správnost ani pravdivost údajů uvedených v této listině, ani její soulad s právními předpisy.

V Praze dne 22. června 2016





Záznam o ověření elektronického podání doručeného na elektronickou podatelnu: Městský soud v Praze

dle vyhlášky 259/2012 Sb.

Pořadové číslo zprávy: 164866 / 2017 Ev. číslo: cd36d5b6-a162-4a70-a662-e7ed7a461598
 Druh podání: Datová zpráva z ISDS ID zprávy: 481125267
 Věc: Re: 79INS3271/2016, oznámení o uzavření nájemní smlouvy

Odesílatel:

ID schránky: zkph3qf Typ datové schránky: PFO
 Osoba: Petr Kincl - Petr Kincl, advokát Adresa: Milevská 834/6, 14000 Praha 4, CZ

Dodáno do DS dne: 23.06.2017 19:52:47 **Odesláno do DS dne:** 23.06.2017 19:52:46

Č.j. příjemce: 79 INS 3271/2016-B-65

Sp.zn. příjemce: 79 INS 3271/2016

Lhůta končí:

Číslo zákona: Paragraf v zákoně:

Ověření obálky: Značka je platná

Podepsal: Informační systém datových schránek - produkční prostředí

Sériové číslo certifikátu: 1f15ab

Antivirový test: Proběhl v systému ISDS

Elektronický podpis:

Certifikát: Ověřeno na základě CRL z 23.06.2017 17:20:07

Datum a čas autom. ověření: 23.06.2017 19:54:01

Počet podaných příloh:2

Číslo přílohy	Výsledek	Název příl. CRL	Identifikace podepisující osoby	Identifikace vystavitele certifikátu	T	U	K	P	R	A	C	V
1		170623_NsA	oznámení o nájemní smlouvě.pdf									
	Podpis není připojen (žádný podpis).				A	N	N					
2		170622_Alzbetinky_NsvA	Najemni_smlouva_cz.pdf									
	Podpis není připojen (žádný podpis).				A	N	N					

Čas ověření příloh: 23.06.2017 19:54:01

Ověření příloh: ověřováno automaticky

Vysvětlení stavů při ověření příloh (vztaženo vždy k datu a času dodání):

Stav "?" znamená, že systém tuto operaci ještě neprovedl, ale provedena bude

Stav "-" znamená, že systém tuto operaci neprovádí

Stav "!" znamená, že systém tuto operaci nemůže provést

Stav "*" znamená, že bylo ověřeno proti CRL z uvedeného data.

T	Technické parametry ¹ :	A=splňuje	N=nesplňuje
U	Uznávaný elektronický podpis / značka:	A=připojen	N=nepřipojen
K	Kvalifikované časové razítko:	A=připojeno	N=nepřipojeno
P	Uznáv. el. podpis kvalif. certifikát (platnost):	A=platný	N=neplatný
R	Kvalifikované časové razítko (platnost):	A=platné	N=neplatné
A	Akreditovaný poskytovatel certifik. služeb ² :	A=ano	N=ne
C	Kvalifikované časové razítko:	A=platné	N=neplatné
V	Vytvořeno před zneplatněním certifikátu:	A=ano	N=ne

¹ Technické parametry - velikost, formát, škodlivý kód.

² Stav "Z"(Zahraniční) = certifikát není od české certifikační autority

Kontrola podpisů a razítek byla provedena na základě CRL seznamů platných k datu a času ověření datové zprávy.