

# SMLOUVA O NÁJMU

dle ustanovení § 3 a násl. zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění pozdějších předpisů, kterou uzavřely tyto smluvní strany :

## MĚSTO KYJOV

zastoupeno : [redacted] starostou města  
sídlo : Masarykovo nám. 30, 697 22 Kyjov  
IČ / DIČ : 00285030 / CZ 00285030  
bank. spojení : ČSOB, a.s.  
číslo účtu : [redacted]  
(dále jen jako „pronajímatel“ na straně jedné)

a

## Česká lékárna, a.s.

zapsána v obch. rejstříku vedeném : Krajským soudem v Brně, oddíl B, vložka 3457  
zastoupená : [redacted] předsedou představenstva  
[redacted] místopředsedou  
představenstva  
sídlo : Brno, Palackého 105, PSČ 612 00  
IČ / DIČ : 262 30 071 / CZ 26230071  
bank. spojení : KB, a.s.  
číslo účtu : [redacted]  
(dále jen jako „nájemce“ na straně druhé)

### I.

#### Předmět a účel smlouvy

1. Pronajímatel je výlučným vlastníkem následujících nemovitostí:

- a) nebytové jednotky č. 1331/7 nacházející se 1. nadzemním podlaží budovy č.p.1331 - objekt k bydlení na parcele KN st. 4233/1 a KN st. 4233/2, vše zapsáno pro obec Kyjov a katastrální území Kyjov na listu vlastnictví č. 5230, a 5231 v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Kyjov (dále **nebytová jednotka**),.
- b) spoluvlastnického podílu o velikosti 15276/73183 na společných částech budovy č.p.1331 - objekt k bydlení na parcele KN st. 4233/1 a KN st. 4233/2, vše zapsáno pro obec Kyjov a katastrální území Kyjov na listu vlastnictví č. 5230 a 5231 v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Kyjov, připadající na uvedenou nebytovou jednotku
- c) spoluvlastnického podílu o velikosti 15276/73183 na na parcele KN st. 4233/1 a KN st. 4233/2, vše zapsáno pro obec Kyjov a katastrální území Kyjov na listu vlastnictví č. 5230 a 5231 v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Kyjov, připadající na uvedenou nebytovou jednotku.

2. Předmětem této smlouvy je nájemní vztah mezi výše uvedenými smluvními stranami, přičemž účelem této smlouvy je úprava tohoto vztahu v souladu s vůlí stran a obecně závaznými právními předpisy.

## II. Předmět nájmu

1. Pronajímatel touto smlouvou a za podmínek v ní dohodnutých přenechává nájemci do užívání **nebytové prostory – o celkové výměře 153 m<sup>2</sup>**, z toho prodejna I. o vým. 77,6 m<sup>2</sup>, prodejna II o vým. 33,24 m<sup>2</sup>, kancelář o vým. 7,5 m<sup>2</sup>, sociální zařízení o vým. 11,21 m<sup>2</sup>, chodba o vým. 4,05 m<sup>2</sup>. Pronajímané nebytové prostory se nacházejí v nebytové jednotce č.1331/7,tj. v prvním nadzemním podlaží budovy specifikované ve článku č. I. této smlouvy a jsou zakresleny v situačním plánu, který tvoří jako příloha č. 1 nedílnou součást této smlouvy.
2. Nájemce přejímá uvedené nebytové prostory od pronajímatele do nájmu, s jejich stavem se seznámil na místě samém a podpisem této smlouvy stvrzuje, že nebytové prostory jsou ve stavu způsobilém k řádnému užívání dohodnutém v této smlouvě.
3. Nedílnou součástí sjednaného nájmu jsou též užívací a obdobná práva, vážící se k předmětu nájmu jako celku, bez nichž by nájemce nemohl předmět nájmu v souladu se smlouvou řádně užívat, anebo by byl v užívání omezen (zejm. právo vstupu do předmětu nájmu).

## III. Účel nájmu

1. Nebytové prostory uvedené ve článku II., odst. 1 bude nájemce užívat výlučně za účelem provozování lékárny. Nájemce bude v nebytových prostorech provozovat následující předmět podnikání : provozování nestátních zařízení - lékáren základního typu.
2. Jiný účel nájmu není přípustný.

## IV. Doložka projednání

1. O uzavření této smlouvy bylo v souladu s ustanovením § 102 odst. 2 písm. m) zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů, rozhodnuto na 122. schůzi Rady města Kyjova konané dne 12. 7. 2010.
2. Záměr města č. 274/2010 na nájem nebytových prostor byl v souladu s ustanovením § 39 odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů, zveřejněn na úřední desce Městského úřadu Kyjov od 20. 5. 2010 do 18. 6. 2010.

## V. Nájemné

1. **Nájemné bylo stanoveno ve výši 275.000,-Kč za rok.**  
Nájemné za čtvrtletí ..... 275 000 : 4 = **68 750,-Kč**
2. **Nájemné po dobu rekonstrukce nebytových prostor v období od 1. 8. do 31. 12. 2010 bude sníženo, a to na 38. 400,-Kč za uvedené období. Toto nájemné bude splatné do 15. 9. 2010.**
3. Nájemné u nájmu nebytových prostor je osvobozeno od DPH.
4. Nájemné bude hrazeno pravidelnými čtvrtletními splátkami ve výši..... **68.750,- Kč**, bankovním převodem na účet pronajímatele vedený u ČSOB, a.s.:  
**Číslo účtu : 127450885/0300**  
**Konstantní symbol : 308**  
**Variabilní symbol : 9300000172**  
**a to vždy do 15. dne prvního měsíce daného čtvrtletí.**
5. Výše uvedeným způsobem stanovené nájemné se nájemce zavazuje hradit ode dne skutečného užívání nebytových prostor, tedy **od 1. 8. 2010.**
6. Smluvní strany se dohodly na inflační doložce k výši nájemného tak, že pronajímatel je za trvání nájmu vždy k 1. dubnu příslušného kalendářního roku, počínaje 1. dubnem 2012,

oprávněn jednostranně zvýšit nájemné o roční míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za uplynulý kalendářní rok, vyhlášenou Českým statistickým úřadem. **Výše nájemného se započítanou roční mírou inflace bude sdělována nájemci doporučeným dopisem se splátkovým kalendářem na příslušné období, tj. od 1. dubna příslušného roku, do 31. března následujícího roku.**

Pro účely této smlouvy bude za datum doručení sdělení pronajímatele o výši nájemného na následující období považován 10. den od prokazatelného předání této písemnosti poštovní službě bez ohledu na to, zda nájemce dopis skutečně převezme či nikoliv.

7. V případě, že nájemce odepře placení takto zvýšeného nájemného, bere na vědomí, že pronajímateli je dán důvod k výpovědi této smlouvy. Výpovědní lhůta činí v tomto případě 1 kalendářní měsíc a počíná běžet prvním dnem kalendářního měsíce, následujícího po měsíci, v němž byla výpověď nájemci doručena.
8. Pro případ prodlení s úhradou nájemného sjednávání smluvní strany smluvní pokutu ve výši 0,05% z dlužné částky, a to za každý i započatý den prodlení.
9. Platby za spotřebovanou el. energii, plyn, vodné a stočné a telekomunikační poplatky nejsou zahrnuty v nájemném a platí je nájemce dle příslušných smluv s dodavateli.

## VI.

### Stavební a jiné úpravy

1. Nájemce je oprávněn provádět v předmětu nájmu jakékoliv stavební či jiné úpravy trvalého charakteru na základě výslovného, předchozího a písemného souhlasu pronajímatele. Pronajímatel se zavazuje, že takovýto souhlas nebude bezdůvodně odepřen. O rozsahu a specifikaci provedení stavebních úprav a technického zhodnocení, nutného pro zahájení a provozování činnosti nájemce, bude mezi pronajímatelem a nájemcem uzavřena dohoda, která bude nedílnou součástí této smlouvy. V případě, že tato dohoda nebude uzavřena ani do 30 dnů od uzavření této smlouvy, pak je nájemce oprávněn od této smlouvy odstoupit.
2. Ve sporném případě se má za to, že souhlas vyžadují veškeré změny zasahující do stavební a architektonické podstaty předmětu nájmu, podstatně měnící předmět nájmu, či pevná instalace jakýchkoliv zařízení, jakož i veškeré zásahy do elektrického a dalšího vedení.
3. Po odsouhlasení pronajímatelem může nájemce umístit na předmět nájmu (a to i fasádách) svou reklamu, logo či informační zařízení (informační štít, tabulky a podobně).
4. Nedohodnou-li se smluvní strany jinak, je nájemce povinen po skončení nájemního vztahu odevzdat předmět nájmu v takovém stavu, v jakém mu byl předán při zohlednění obvyklého opotřebení a odstranit veškeré změny a úpravy, které provedl se souhlasem pronajímatele, vyjma technického zhodnocení předmětu nájmu, které nelze od předmětu nájmu oddělit bez vynaložení nepřiměřeně vysokých nákladů. Od tohoto ustanovení se smluvní strany mohou dohodou odchýlit.
5. Smluvní strany si sjednaly, že nájemce je oprávněn provést technické zhodnocení předmětu nájmu, a to pouze za dodržení podmínek dle ust. čl. VI. odst. 1 této Smlouvy a ve smyslu ust. § 667, odst. 1 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů. Dané stavební úpravy a technické zhodnocení je po té oprávněn nájemce provést po účinnosti této nájemní smlouvy, na své náklady, hrazené nad rámec nájemného. Pronajímatel dále souhlasí ve smyslu ust. § 26, odst. 3 a § 28, odst. 3 zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů s tím, že technické zhodnocení předmětu nájmu, uvedené v ustanovení čl. II. Dohody o provedení stavebních úprav a technickém zhodnocení nebytových prostor v budově č.p. 1331 na ulici Jiráskova, Kyjov nebo provedené se souhlasem pronajímatele, je oprávněn odepisovat nájemce po celou dobu trvání nájemního vztahu. Souhlas pronajímatele s případným technickým zhodnocením

nezavazuje pronajímatele k povinnosti hradit nájemci náklady s tím spojené bez ohledu na dobu zániku smluvního vztahu nájmu založeného touto smlouvou.

## VII.

### Práva a povinnosti smluvních stran

1. Nájemce se zavazuje předmětné nemovitosti užívat řádně a obvyklým způsobem a zásadně jen k účelu uvedenému v čl. III. odst. 1 této smlouvy, a to po celou dobu trvání nájemního vztahu. Za toto užívání se zavazuje platit nájemné.
2. Nájemce je povinen provádět drobné opravy související s užíváním nebytových prostor a hradit náklady spojené s běžnou údržbou, a to do výše 2.000,- Kč za každý jednotlivý případ (zejm. náklady na malování, opravy a výměny zámků, kování, světel, okenních a dveřních skel apod.), a hradit náklady na odstranění závad a poškození, které v pronajatých nemovitostech způsobil sám, nebo ti, kterým umožnil k předmětu nájmu přístup.
3. Nájemce je povinen oznámit pronajímateli bez zbytečného odkladu potřebu těch oprav, které má provést pronajímatel, a umožnit jejich provedení, jinak odpovídá za škodu, která by porušením této povinnosti vznikla, a nemá nároky, které by mu jinak příslušely pro nemožnost nebo omezenou možnost užívat předmětné nemovitosti.
4. Pronajímatel se zavazuje zajistit nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s nájmem předmětných nemovitostí.
5. Nájemce je povinen pečovat o pronajaté nemovitosti s péčí řádného hospodáře a dbát, aby nedocházelo k znehodnocení či ke vzniku škody na pronajatých nemovitostech. Způsobí-li nájemce na pronajatých nemovitostech škodu, nebo užíváním v rozporu s touto smlouvou či pokud užíváním třeba i v souladu s touto smlouvou opotřebí předmět nájmu nad míru přiměřenou sjednanému rozsahu a způsobu užívání a vyvolá tím potřebu zvýšených udržovacích nákladů, je povinen tyto zvýšené náklady v plném rozsahu uhradit.
6. Nájemce je povinen dodržovat bezpečnostní, hygienické, protipožární a jiné obecně závazné právní předpisy.
7. Nájemce se zavazuje provádět revize elektrických a plynových spotřebičů, které v pronajatých nemovitostech instaloval, nebo instalovat bude, a revizní zprávy archivovat.
8. Nájemce je oprávněn provádět v předmětu nájmu stavební úpravy jen na základě předchozího, výslovného a písemného souhlasu pronajímatele. Pro odstranění pochybností platí, že souhlas vyžadují veškeré změny zasahující do stavební a architektonické podstaty předmětu nájmu, podstatně měnící předmět nájmu, či pevná instalace jakýchkoliv zařízení, jakož i veškeré zásahy do elektrického a dalšího vedení.
9. Nájemce je oprávněn dát předmět nájmu, jeho část či příslušenství do podnájmu třetí osobě jen na základě předchozího, výslovného a písemného souhlasu pronajímatele; a to i na dobu neurčitou, nejdéle však na dobu platnosti a účinnosti této smlouvy o nájmu.
10. Za movité věci nájemce uložené v pronajatých nemovitostech plně odpovídá nájemce. Pronajímatel nenese odpovědnost za škodu na vneseném majetku nájemce, ledaže byla způsobena prokazatelně jeho vinou.
11. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli nebo jím písemně pověřeným osobám vstup do pronajatých nemovitostí za účelem provedení kontroly a revize stavebního stavu, technických zařízení, vybavení nebo řádného dodržování této smlouvy.

## VIII.

### Ukončení nájmu

1. Smluvní vztah nájmu založený touto smlouvou může zaniknout před uplynutím sjednané doby, z důvodu výpovědi pronajímatele jestliže
  - a) nájemce užívá nebytový prostor v rozporu se smlouvou;
  - b) nájemce je o více než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného nebo úhrady za služby,



jejichž poskytování je spojeno s nájmem;

- c) nájemce, který na základě smlouvy má poskytovat pronajimateli na úhradu nájemného určité služby, tyto služby neposkytuje řádně a včas;
- d) nájemce nebo osoby, které s ním užívají nebytový prostor, přes písemné upozornění hrubě porušují klid nebo pořádek;
- e) užívání nebytového prostoru je vázáno na užívání bytu a nájemci byla uložena povinnost byt vyklidit;
- f) bylo rozhodnuto o odstranění stavby nebo o změnách stavby, jež brání užívání nebytového prostoru;
- g) nájemce přenechá nebytový prostor nebo jeho část do podnájmu bez souhlasu pronajimatele;
- j) nájemce změnil v provozovně předmět podnikání bez předchozího souhlasu pronajimatele.

2. Není-li dohodnuto jinak, může nájemce písemně vypovědět nájem na dobu určitou před uplynutím sjednané doby, jestliže

- a) ztratí způsobilost k provozování činnosti, pro kterou si nebytový prostor najal;
- b) nebytový prostor se stane bez zavinění nájemce nezpůsobilý ke smluvenému užívání;
- c) pronajimatel hrubě porušuje své povinnosti vyplývající z § 5 odst. 1. zák. 116/1990 Sb. o nájmu nebytových prostor

3. Nájemce je povinen do 15-ti kalendářních dnů od zániku smlouvy předmětné nemovitosti vyklidit a předat pronajimateli v řádném a dalšího užívání schopném stavu. Pronajimatel i nájemce vyrovnají do 30-ti kalendářních dnů od zániku smlouvy veškeré závazky z této smlouvy vyplývající.

4. Výpovědní lhůta činí tři měsíce a počíná běžet od prvního dne kalendářního měsíce následujícího po měsíci, v němž byla doručena písemná výpověď druhé smluvní straně doporučeným dopisem. V případě, že výpovědním důvodem je porušení povinnosti jedné ze stran, sjednává se dodatečná doba pro nápravu, a to 15 pracovních dnů od doručení výzvy oprávněné strany. Nedojde-li však k nápravě ani v dodatečné lhůtě, může oprávněná strana smlouvu vypovědět. Příslušná ustanovení čl. V této Smlouvy zůstávají nedotčena.

## IX.

### Platnost a účinnost smlouvy, Doba nájmu

1. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem **1. 8. 2010.**
2. Tato smlouva se sjednává na dobu **určitou od 1. 8. 2010 do 31.7. 2020 s opčním právem na dalších pět let** (tj. od 1.8.2020 do 31.7.2025), kdy se smluvní strany dohodly, že nájemní vztah podle této smlouvy se prodlužuje o dobu dalších 5 let za shodných podmínek platných v době uplynutí doby nájmu sjednané touto Smlouvou, a to pouze za předpokladu, že nájemce oznámí pronajimateli záměr způsobit prodloužení této smlouvy (právo opce) nejpozději ve lhůtě 3 měsíců před skončením doby trvání nájemního vztahu. Oznámení nájemce pronajimateli musí být zasláno na výše uvedenou adresu pronajimatele, a to formou doporučeného dopisu do vlastních rukou.

Pro případ kladné opce se smluvní strany dohodly, že pokud nebude později dohodnuto jinak, platí pro Smlouvu o nájmu nebytových prostor účinnou od 1.8.2020 ustanovení této smlouvy.

X.

**Závěrečná ustanovení**

1. Tato smlouva, práva a povinnosti smluvních stran a právní poměry z této smlouvy vyplývající se řídí českým právním řádem, a v jeho rámci zejména zákonem č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění pozdějších předpisů, a dále příslušnými ustanoveními zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.
2. Tuto smlouvu lze měnit pouze písemnými, vzestupně číslovanými dodatky potvrzenými oprávněnými zástupci obou smluvních stran.
3. Smlouva je vyhotovena ve 4 stejnopisech s platností originálů, přičemž pronajímatel obdrží 3 vyhotovení a nájemce 1 vyhotovení.
4. Smluvní strany prohlašují, že s obsahem této smlouvy souhlasí, že byla uzavřena po vzájemném projednání dle jejich pravé a svobodné vůle, a autentičnost této smlouvy stvrzují svými podpisy.


Přílohy č. 1: plánek nebytových prostor

30. 07. 2010

V Kyjově dne .....

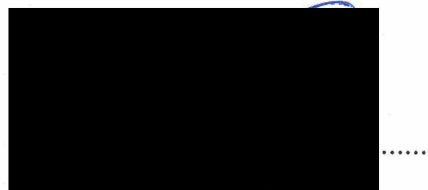
Pronajímatel


Město Kyjov

  
starosta

Nájemce

Česká lékárna, a.s.

  
předseda představenstva

  
místopředseda představenstva

