

10001

Smlouva o nájmu prostoru sloužícího podnikání

uzavřená mezi smluvními stranami:

- Statutární město Ostrava**
Prokešovo náměstí 1803/8
729 30 Ostrava-Moravská Ostrava
IČ 00845451
DIČ: CZ00845451 (plátce DPH)

Příkazce (zasílací adresa):
Městský obvod Mariánské Hory a Hulváky
Přemyslovců 224/63, 709 36 Ostrava-Mariánské Hory

zastoupený: [REDACTED]

bankovní spojení: ČS, a.s., číslo účtu: [REDACTED]

„dále jen pronajímatel“

- Obchodní firma** **Primula Pharma s.r.o.**
sídlo: Ostrava - Mariánské Hory, 28. října 1142/168, PSČ 70901
jednatel: Mgr. Daniela Havlíková, nar. [REDACTED], trvalý pobyt [REDACTED]
IČ: 277 90 363
DIČ: CZ27790363
bankovní spojení: [REDACTED]

„dále jen nájemce“

Výpis z obchodního rejstříku, vedeného Krajským soudem v Ostravě, oddíl C, vložka 51884, právní forma: společnost s ručením omezeným, předmět podnikání: výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona, veřejné lékárenství.

čl. I.

Předmět nájmu

Pronajímatel prohlašuje, že je vlastníkem nemovitosti, domu č. p. 2658 na ul. 28. října 155, postavené na pozemku st. p. č. 1451, zast. plocha a nádvoří o výměře 209 m², v k. ú. Mariánské Hory, zapsáno v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem v Ostravě na LV č. 2048 pro katastrální území Mariánské Hory, obec Ostrava.

Pronajímatel zde pronajímá nájemci nebytový prostor v přízemí domu o celkové výměře 151 m². Nedílnou součástí této smlouvy je i půdorysný náčrt k předmětu nájmu, který tvoří přílohu č. 1 smlouvy o nájmu nebytových prostor. Předmět nájmu může být dále ve smlouvě označen i jako nebytový prostor nebo pronajatý prostor.

čl. II.

Účel nájmu

- Nájemce bude nebytové prostory používat k provozování následující činnosti:

lékárenské zařízení

- Změnit dlouhodobý účel nájmu nebytových prostor může nájemce jen s předchozím souhlasem pronajímatele.
- Pronajímatel prohlašuje, že předmět nájmu je svým stavebně-technickým určením vhodný k účelu stanovenému tímto článkem.



4. Nájemce prohlašuje, že je mu znám stav nebytových prostor pronajímaných touto smlouvou, a že tyto ke dni podpisu smlouvy o nájmu nebytových prostor odpovídají dohodnutému účelu užívání. Veškerá vyjádření potřebná k provozování nebytového prostoru dle platných právních předpisů si nájemce po dohodě obou smluvních stran zajistí sám.

čl. III.

Výše nájemného a způsob placení

Výše nájemného byla stanovena dohodou stran takto:

- 01.01.2016 – 31.12.2016	102.000 Kč/rok
- 01.01.2017 – 31.12.2017	120.000 Kč/rok
- od 01.01.2018	150.000 Kč/rok

Pronajímatel je oprávněn upravit výši sjednaného nájemného bez dohody smluvních stran z důvodu inflace za podmínek dále uvedených:

- inflací se rozumí meziroční inflace měřená vzrůstem úhrnného indexu spotřebitelských cen zboží a služeb, kterou udává každým kalendářním rokem Český statistický úřad za rok předcházející vyjádřená v procentech
 - vždy od 1. ledna kalendářního roku dále do budoucna je pronajímatel oprávněn zvýšit nájemné z důvodů inflace, a to o tolik procent, kolik procent činila inflace v roce předcházejícím
 - nájemné zvýšené z důvodu inflace se považuje za sjednané nájemné
 - zvýšil-li pronajímatel nájemné z důvodu inflace a nájemce již splatné nájemné podléhající tomuto zvýšení zaplatil, pak je nájemce povinen doplatek k již zaplacenému nájemnému pronajímateli zaplatit v termínu nejbližší příští splatného nájemného, pokud se strany nedohodnou jinak
- **Strany se dohodly na zálohových platbách za poskytování služeb souvisejících s nájmem (dále i jen uváděné jako služby). Tyto se nájemce zavazuje platit:**

• Vodné stočné	2.040 Kč/rok 170 Kč/měsíc
• Teplo	48.000 Kč/rok 4.000 Kč/měsíc
Celkem:	50.040 Kč/rok 4.170 Kč/měsíc

Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel je oprávněn měnit výši zálohových plateb za služby s účinností od prvního dne měsíce následujícího po změně skutečností rozhodných pro jejich výpočet.

- **Nájemné a zálohy za služby jsou splatné v měsíčních splátkách do 5. dne v měsíci, za který jsou hrazeny.**
- Nájemné a zálohy za služby jsou hrazeny převodem z účtu nájemce č. [REDAKCE] na účet pronajímatele: **ČS, a.s., číslo účtu: [REDAKCE] KS 0308, VS 8611000061.**
- Nájemce se zavazuje zaplatit pronajímateli poměrnou část nájemného za období od účinnosti této smlouvy do konce kalendářního čtvrtletí ve lhůtě do 7 dnů ode dne účinnosti smlouvy. Výpočet nájemného a záloh za služby tvoří nedílnou součást smlouvy o nájmu nebytových prostor.
- V případě, že nájemce bude v prodlení s placením nájemného a záloh za služby, je pronajímatel oprávněn požadovat příslušenství z dlužné částky, za každý den prodlení.

čl. IV.

Práva a povinnosti smluvních stran

1. Nájemce je povinen:

- a) řádně a včas platit pronajímateli sjednané nájemné,
- b) užívat pronajaté prostory ke sjednanému účelu,
- c) pečovat o pronajaté prostory, chránit je před poškozením, bez zbytečného odkladu upozornit na závady a potřebu oprav, jakož i na hrozící škodu, jinak odpovídá za škodu, která porušením povinnosti vznikla,
- d) nést ze svého náklady drobných oprav, obvyklého udržování a provoz – bude postupováno obdobně jako u bytů – viz Směrnice č. 10/2014,
- e) umožnit pronajímateli nebo jeho pracovníkům na žádost přístup do pronajatých nebytových prostor a jejich nedílných součástí a příslušenství za účelem údržby, oprav a kontrol dodržování podmínek této smlouvy,
- f) v případě doručení výpovědi, pronajaté prostory nejpozději do posledního dne výpovědní doby vyklidit a vrátit pronajímateli (o předání se pořídí zápis, který podepíše nájemce a za pronajímatele pověřená osoba),
- g) zdržet se jakýchkoliv jednání, která by rušila nebo mohla rušit výkon ostatních užívacích a nájemních práv v objektu, v němž se nachází předmět nájmu,
- h) nájemce odpovídá za zničení, odcizení a za jakékoli znehodnocení věcí, nalézajících se v pronajatém prostoru. Tím není dotčena zákonná nebo jiná odpovědnost pronajímatele nebo nájemce,
- i) po skončení nájemního vztahu odevzdat předmět nájmu v takovém stavu, v jakém mu byl předán, při zohlednění běžného opotřebení a odstranit veškeré změny a úpravy, které provedl, pokud se strany nedohodnou jinak,
- j) odstranit škody, které jeho zaviněním (nebo zaviněním jeho pracovníků) vzniknou v pronajatých a navazujících prostorách,
- k) je oprávněn přenechat část nebytového prostoru do podnájmu na dobu určitou po předechozím písemném souhlasu pronajímatele, smlouva o podnájmu musí mít písemnou formu
- l) projednat instalaci strojů, zařízení a všechny stavební úpravy, opravy, včetně jakýchkoliv zásahů do stavebních konstrukcí předem s pronajímatelem a vyžádat si jeho písemný souhlas. Podrobnosti financování budou v takovém případě upraveny zvláštní dohodou.

2. Nájemce je oprávněn:

užívat nebytový prostor v rozsahu a k účelu dle této smlouvy po celou dobu nájemního vztahu.

3. Pronajímatel je povinen:

- a) zajistit řádný a nerušený výkon nájemních práv nájemce po celou dobu trvání nájemního vztahu a to zejména tak, aby bylo možno dosáhnout účelu nájmu dle čl. II. této smlouvy, předat nájemci nebytové prostory ve stavu v jakém jsou k podpisu smlouvy nejpozději k datu účinnosti smlouvy o nájmu nebytových prostor,
- b) zabezpečovat řádné plnění služeb, jejichž poskytování je s užíváním nebytového prostoru spojeno. Pronajímatel je oprávněn v případě nedodržení povinnosti nájemce stanovené v bodě l, písmene f) tohoto článku, vystěhovat a uložit na příhodné místo majetek nájemce uložený v pronajatých prostorách a to vše na náklady nájemce.

čl. V.

Doba nájmu

1. Nájem se sjednává na dobu neurčitou s tříměsíční výpovědní lhůtou.
2. Pronajímatel předá nájemci předmět nájmu nejpozději do 10 pracovních dnů od uzavření této smlouvy, o čemž bude pořízen písemný předávací protokol.

čl. VI.

Požární bezpečnost

Nájemce je povinen v pronajatém nebytovém prostoru dodržovat zákon č. 133/1985 Sb., o požární ochraně (ve znění pozdějších předpisů) a předpisy týkající se bezpečnosti práce.

čl. VII.

Pojištění

Součástí nájmu není pojištění nájemce v pronajatých nebytových prostorách. Pronajímatel neodpovídá zejména za škody na vnesených věcech a není povinen uzavírat v tomto smyslu žádné pojistné smlouvy.

čl. VIII.

Skončení nájmu

1. Nájemní vztah založený touto smlouvou na dobu neurčitou je možné ukončit písemnou dohodou nebo výpovědí jedné nebo druhé smluvní strany.
2. Výpovědní lhůta činí **tři měsíce** a počíná běžet od prvního dne následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.

čl. IX.

Zvláštní ujednání

Rada Městského obvodu Mariánské Hory a Hulváky rozhodla na své 3. schůzi konané dne 28. listopadu 2006 pod číslem usnesení 32/3 o složení kauce za nebytový prostor. Kauce byla stanovena ve výši **dvou měsíčních nájmu a záloh za služby**. Kauce bude složena nájemcem **do 3 měsíců** od podpisu Smlouvy o nájmu nebytových prostor na účet pronajímatele č. [REDAKCE] a na tomto účtu bude ponechána po dobu trvání nájemního vztahu. Po ukončení Smlouvy o nájmu nebytových prostor bude nájemci vrácena v celkové výši do **jednoho** měsíce, a to v případě, že nebude vůči nájemci evidována pohledávka na nájemném a službách. V opačném případě bude kauce použita k úhradě pohledávky. Výše kauce činí částku **41.200 Kč**.

čl. X.

Závěrečná ustanovení

1. Doložka platnosti právního jednání dle § 41 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení):
 - záměr obvodu pronajmout nebytový prostor rozhodla Rada městského obvodu Mariánské Hory a Hulváky na mimořádné 17. schůzi konané dne 12.10.2015, pod číslem usnesení 0692/RMOB-MH/1418/17
 - záměr obvodu pronajmout předmět této smlouvy byl zveřejněn na úřední desce Statutárního města Ostravy – Úřadu městského obvodu Mariánské Hory a Hulváky od 15.10.2015 do 02.11.2015
 - doložka platnosti právního jednání dle § 41 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení) v platném znění:
O uzavření této smlouvy rozhodla Rada městského obvodu Mariánské Hory a Hulváky na své 26. schůzi konané dne 14.12.2015 a 15.12.2015 pod č. usnesení **0836/RMOB-MH/1418/26**.
2. Práva a povinnosti neupravené touto smlouvou se řídí zákonem č. 89/2012 Sb. Sb., ve znění pozdějších předpisů.
3. Změny a doplňky této smlouvy mohou být provedeny pouze písemnou formou po dohodě smluvních stran.
4. Smluvní strany se dohodly, že na smluvní vztah uzavřený mezi nimi na základě této smlouvy se neuplatní ustanovení § 1765, § 1766, § 1899 odst. 2, § 2221 odst. 2, § 2223, § 2304 odst. 2, § 2315 občanského zákoníku do té míry, do které je možné aplikaci těchto ustanovení vyloučit dohodou smluvních stran.



5. Tato smlouva je sepsána ve čtyřech vyhotoveních, pronajímatel obdrží tři vyhotovení, jedno vyhotovení obdrží nájemce.
6. V případě, že některé ustanovení této smlouvy je nebo se stane neúčinné, zůstávají ostatní ustanovení této smlouvy účinná. Strany se zavazují nahradit neúčinné ustanovení této smlouvy ustanovením jiným, které svým obsahem a smyslem nejlépe odpovídá obsahu původního neúčinného ustanovení.
7. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly, že byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoliv v tísní za nápadně nevýhodných podmínek. Pravost a původnost své vůle potvrzují smluvní strany podpisem. Tato smlouva nabývá účinnosti dnem **01.01.2016**.

V Ostravě dne

V Ostravě dne

STATUTÁRNÍ MĚSTO OSTRAVA
Městský obvod
Mariánské hory a Hulváky

[Redacted signature area]

za pronajímatele:

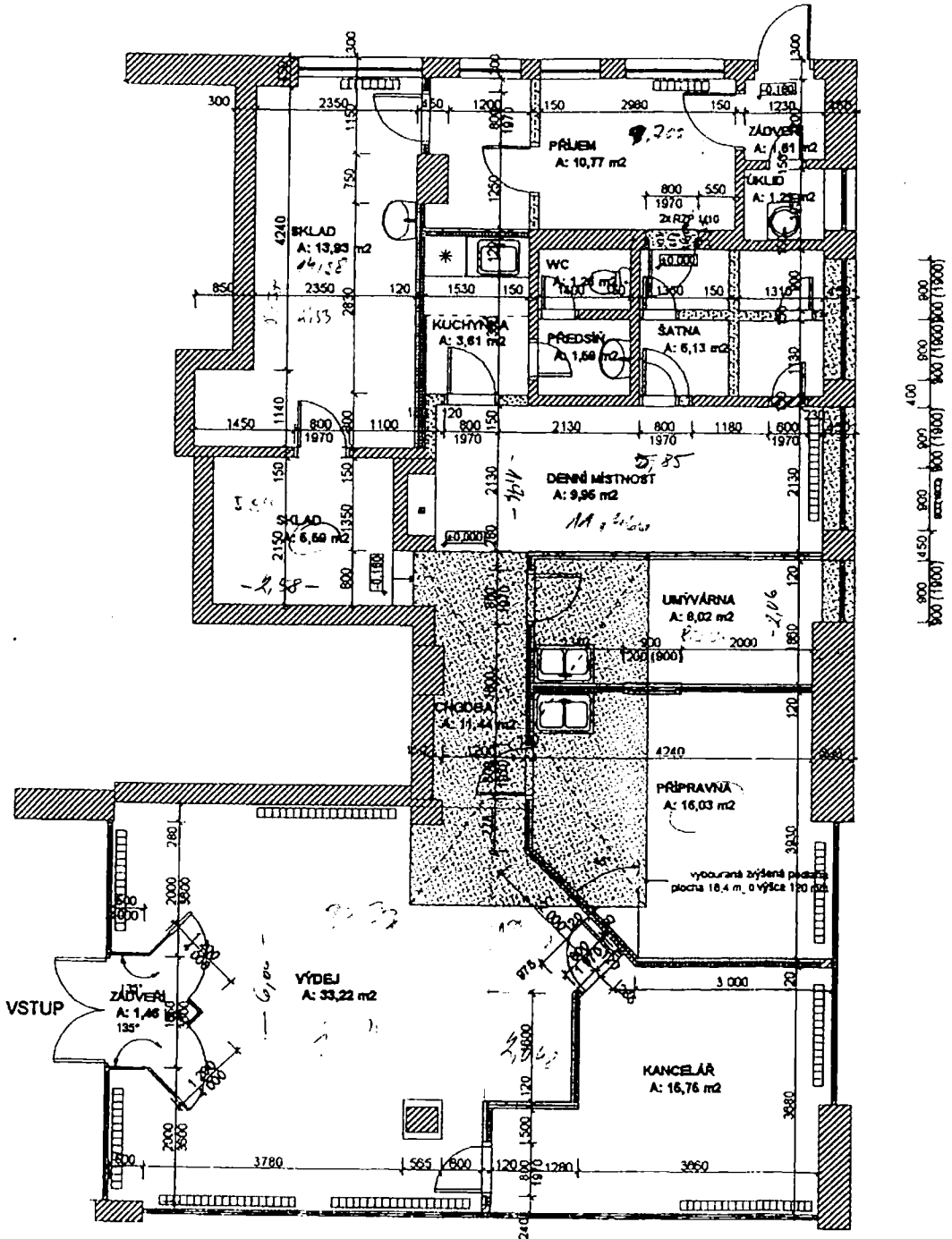
[Redacted name]

[Redacted signature area]

za nájemce:

Mgr. Daniela Havlíková
jednatel

ZÁSOBOVÁNÍ + ZAMĚSTNANCI



1(1)

Dodatek č. 1 ke Smlouvě o nájmu prostoru sloužícího podnikání ev. č. S/0001/2016/B

uzavřený mezi smluvními stranami:

1. Statutární město Ostrava

Městský obvod Mariánské Hory a Hulváky

se sídlem: Přemyslovců 63, 709 36 Ostrava-Mariánské Hory

zastoupený: [REDACTED]

IČ: 00845451, evidenční číslo 10, DIČ: CZ00845451

bankovní spojení: ČS, a.s., číslo účtu: [REDACTED]

dále v textu uváděný i jen jako „pronajímatel“

2. Obchodní firma

Primula Pharma s. r. o.

sídlo:

28. října 1142/168, 709 01 Ostrava - Mariánské Hory

jednatel:

Daniela Havlíková, [REDACTED]

IČO:

277 90 363

DIČ:

CZ27790363

bankovní spojení: [REDACTED]

„dále jen nájemce“

A) Smluvní strany konstatují, že dne 21.12.2015 uzavřely smlouvu o nájmu prostoru sloužícího podnikání.

B) Strany se dohodly, že smlouvu mění v čl. III. na následující znění:

„čl. III

Výše nájemného a způsob placení

1. Pronajímatel, po dohodě s nájemcem, v souvislosti s usnesením vlády České republiky č. 194 ze dne 12. 03. 2020 o vyhlášení nouzového stavu, a dalšími opatřeními směřujícími k zabránění šíření nemoci Covid19, dále jen „krizová opatření“, upravil nájemné, a to následovně:

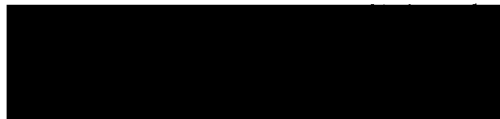
	Původní nájem za dané období	Sleva z nájmu v daném období	Úhrada nájemného po slevě za dané období
březen 01. - 12.	4.940,52 Kč	0,00 Kč	4.940,52 Kč
březen 13. - 31.	7.822,48 Kč	3.911,24 Kč	3.911,24 Kč
duben 01. - 30.	12.763,00 Kč	6.381,50 Kč	6.381,50 Kč
květen 01. - 31.	12.763,00 Kč	6.381,50 Kč	6.381,50 Kč
červen 01. - 12.	5.105,20 Kč	2.552,60 Kč	2.552,60 Kč
červen 13. - 30.	7.657,80 Kč	0,00 Kč	7.657,80 Kč
	Celkem:	19.226,84 Kč	

2. V případě, že nájemce již uhradil nájemné za období, v němž byla dohodnuta změna výše nájemného, bude mu poměrná část nájemného, vrácena na bankovní účet, z něhož nájemné bylo hrazeno.
3. Statutární město Ostrava, městský obvod Mariánské Hory a Hulváky sděluje, že tento dodatek bude ve smyslu zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, § 1728 odst. 2 a zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv) § 2 odst. 1, registrovaná v registru smluv, jehož správcem je Ministerstvo vnitra České republiky.
4. Dodatek nabude účinnosti podpisem obou smluvních stran.
5. Doložka platnosti právního jednání dle § 41 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení):
O uzavření tohoto dodatku rozhodla Rada městského obvodu Mariánské Hory a Hulváky na své 36. schůzi konané dne 20.04.2020 pod č. usnesení **1276/RMOB-MH/1822/36**.

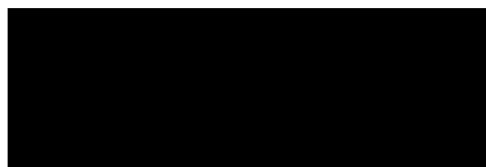
V Ostravě dne

V Ostravě dne
21.4.2020

STATUTÁRNÍ MĚSTO OSTRAVA
Městský obvod 6



za pronajímatele:



za nájemce:
Mgr. Daniela Havlíková

Dodatek č. 2 ke Smlouvě o nájmu prostoru sloužícího podnikání ev. č. S/0001/2016/B

uzavřený mezi smluvními stranami:

1. Statutární město Ostrava

Městský obvod Mariánské Hory a Hulváky

se sídlem: Přemyslovců 63, 709 36 Ostrava-Mariánské Hory

zastoupený: [redacted]

IČ: 00845451, evidenční číslo 10, DIČ: CZ00845451

bankovní spojení: ČS, a.s., číslo účtu: [redacted]

dále v textu uváděný i jen jako „pronajímatel“

2. Obchodní firma

Primula Pharma s. r. o.

sídlo: 28. října 1142/168, 709 01 Ostrava - Mariánské Hory

jednatel: Daniela Havlíková, [redacted]

IČO: 277 90 363

DIČ: CZ27790363

bankovní spojení: [redacted]

„dále jen nájemce“

A) Smluvní strany konstatují, že dne 21.12.2015 uzavřely smlouvu o nájmu prostoru sloužícího podnikání ve znění pozdějšího dodatku č. 1 ze dne

B) Strany se dohodly, že smlouvu doplňují o následující:

Odklad úhrady zálohových plateb

- Pronajímatel se dohodl s nájemcem, v souvislosti s usnesením vlády České republiky č. 194 ze dne 12. 03. 2020 o vyhlášení nouzového stavu, a dalšími opatřeními směřujícím k zabránění šíření nemoci Covid19, dále jen „krizová opatření“, na odkladu úhrady zálohových plateb a to následovně:

		Původní výše zálohových plateb za dané období	Přehled úhrad zálohových plateb v nouzovém stavu
březen	01. - 12.	1.614,19 Kč	1.614,19 Kč
březen	13. - 31.	2.555,81 Kč	0,00 Kč
duben	01. - 30.	4.170,00 Kč	0,00 Kč
květen	01. - 31.	4.170,00 Kč	0,00 Kč
červen	01. - 12.	1.668,00 Kč	0,00 Kč
červen	13. - 30.	2.502,00 Kč	2.502,00 Kč

2. V případě, že nájemce již uhradil zálohové platby za období, v němž byl dohodnut odklad úhrady zálohové platby, bude mu poměrná část zálohových plateb, na něž se odklad vztahuje, vrácena na bankovní účet, z něhož tyto platby byly hrazeny.
3. Nájemce se zavazuje uhradit zálohové platby, na něž byl sjednán odklad, při vyúčtování zálohových plateb za rok 2020, které bude provedeno v roce 2021.
4. Statutární město Ostrava, městský obvod Mariánské Hory a Hulváky sděluje, že tento dodatek bude ve smyslu zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, § 1728 odst. 2 a zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv) § 2 odst. 1, registrovaná v registru smluv, jehož správcem je Ministerstvo vnitra České republiky.
5. Dodatek nabude účinnosti podpisem obou smluvních stran.
6. Doložka platnosti právního jednání dle § 41 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení):
O uzavření tohoto dodatku rozhodla Rada městského obvodu Mariánské Hory a Hulváky na své 36. schůzi konané dne 20.04.2020 pod č. usnesení **1277/RMOB-MH/1822/36**.

V Ostravě dne V Ostravě dne

STATUTÁRNÍ MĚSTO OSTRAVA

za pronajímatele:

za nájemce:

Mgr. Daniela Havlíková