



# Smlouva o nájmu prostoru sloužícího podnikání

1) **Městská část Praha 5**

se sídlem: nám. 14. října 1381/4, 150 22 Praha 5

IČO: 00063631

DIČ: CZ00063631

zastoupena MUDr. Radkem Klímou, starostou MČ Praha 5

(dále jen „**pronajímatel**“)

a

2) **Vaše Lékárna s.r.o.**

se sídlem: Palackého 715/15, Nové Město, 110 00 Praha 1

IČO: 03555976

DIČ: CZ03555976

zastoupena Matějem Kemrem, jednatelem

(dále jako „**nájemce**“)

(společně dále jen „**smluvní strany**“)

uzavírají v souladu s ustanoveními § 2302 a násl. zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „občanský zákoník“), na základě usnesení Rady městské části Praha 5 č. 39/1383/2015 ze dne 14.10.2015 tuto nájemní smlouvu.

## Čl. I

### Předmět nájmu

1. Pronajímatel prohlašuje, že v souladu s § 19 odst. 1 a § 34 odst. 3 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon), vykonává práva a povinnosti vlastníka v rozsahu vymezeném v zákoně a za podmínek stanovených v zákoně a Statutu hlavního města Prahy k prostorám sloužícím podnikání o celkové výměře 318,05 m<sup>2</sup>, k. ú. Hlubočepy, nacházející se v budově A polikliniky Barrandov č. p. 807, která je součástí pozemku parc. č. 942/97, na adrese Praha 5, Krškova 21, zapsané na LV č. 1240, vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, katastrální pracoviště Praha (dále také „**prostor**“ nebo „**budova**“).
2. Předmětem nájmu jsou prostory umístěné v budově A č. AS020, AS021, AS022, AS023, A003, A004, A005, A006, A007, A008, A009, A010, A011, A012, A013, A014, A015, A016, A017, A019.

Celková podlahová plocha prostor k.ú. Hlubočepy, činí 318,05 m<sup>2</sup> (dále jen „**předmět nájmu**“).

## Čl. II Nájemní vztah a účel nájmu

1. Pronajímatel se zavazuje přenechat nájemci k užívání předmět nájmu blíže specifikovaný v čl. I. odst. 2 této smlouvy a nájemce tento předmět nájmu do svého užívání přijímá.
2. Pronajímatel přenechává nájemci předmět nájmu za účelem **provozování lékárenských služeb**.
3. Nájemce se zavazuje, že předmět nájmu bude využívat pouze za účelem uvedeným v odst. 2. tohoto článku.
4. Stav předmětu nájmu je zaznamenán v písemném Protokolu o předání a převzetí předmětu nájmu, který se po svém podpisu stane součástí této smlouvy jako Příloha č. 2.
5. Smluvní strany jsou povinny podepsat Protokol o předání a převzetí předmětu nájmu do 30 dnů od podpisu této smlouvy. Nesplnění této povinnosti se považuje za hrubé porušení smluvních podmínek této smlouvy a je důvodem pro okamžité odstoupení od této smlouvy. Odstoupení je účinné doručením druhé smluvní straně.

## Čl. III Doba nájmu

Nájemní poměr se uzavírá na dobu určitou 10ti let, tj. do 30.10.2025. Doba trvání nájmu bude automaticky prodloužena za nezměněných podmínek o dalších 5 let, tedy do 30.10.2030, pokud nájemce v posledních třech měsících sjednané doby nájmu oznámí doporučeným dopisem pronajímateli, že využívá své opční právo a trvání doby nájmu prodlužuje.

## Čl. IV Nájemné

1. Smluvní strany sjednávají za předmět nájmu roční nájemné ve výši **11.697,- Kč/m2/rok, což činí 3.720.231,- Kč ročně ( slovy: tři miliony sedm set dvacet tisíc dvě stě třicet jednu korunu českou)**. Výše nájemného je sjednána bez DPH. K tomuto nájemnému je předepisována daň z přidané hodnoty ve výši stanovené zákonem č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů. Za den uskutečnění zdanitelného plnění se považuje vždy 1. den příslušného kalendářního měsíce, za který je placeno nájemné.
2. Pronajímatel je oprávněn zvyšovat skutečně hrazené nájemné o míru inflace, které bylo dosaženo v České republice v předcházejícím kalendářním roce, vždy k prvnímu dni kalendářního měsíce následujícího po oznámení změny ve výši nájemného nájemci. Mírou inflace se rozumí roční klouzavý průměr změny hladiny spotřebitelských cen v předmětném kalendářním roce. Pro určení míry inflace je určující příslušný index, který bude zveřejněn Českým statistickým úřadem.

## Čl. V Ostatní služby

1. Nájemce je povinen hradit pronajímateli veškeré služby poskytnuté pronajímatelem spojené s užíváním předmětu nájmu a které jsou blíže specifikovány ve Výpočtovém

- listu, který je Přílohou č. 1 této smlouvy.
- Nájemce bude při likvidaci odpadu postupovat v souladu se zákonem č. 185/2001 Sb., o odpadech, v platném znění (dále jen „**zákon o odpadech**“) a souvisejících předpisů. Všechny produkované odpady je nájemce povinen likvidovat ve smyslu výše uvedeného zákona o odpadech. Sběr a likvidace odpadu není pronajímatelem zajišťována.

## Čl. VI

### Splatnost a způsob placení nájemného a ostatních služeb

- Nájemce bude hradit pronajímateli měsíční nájemné ve výši 1/12 ročního nájemného podle čl. IV odst. 1.
- Nájemce je povinen hradit pronajímateli současně s nájemným stanoveným v čl. IV odst. 1 této smlouvy pravidelné zálohy na služby spojené s užíváním předmětu nájmu. Tyto zálohy jsou specifikovány v Příloze č. 1 této smlouvy. Tyto zálohy budou vyúčtovány po skončení kalendářního roku. Výše těchto záloh se určí s přihlédnutím k výši souhrnných nákladů pronajímatele, které tento bude muset vynaložit na veškeré služby spojené s užíváním předmětu nájmu nájemcem a je současně uvedena na přiloženém výpočtovém listu k této smlouvě. Případný nedoplatek z celkového vyúčtování jednotlivých služeb spojených s užíváním předmětu nájmu bude splatný nejpozději do 15 dnů ode dne vyúčtování těchto služeb. Nájemce je oprávněn nahlížet do příslušných dokumentů vztahujících se k těmto nákladům.
- Nájemné podle čl. IV odst. 1 písm. a) a b) spolu se zálohami na služby spojenými s užíváním předmětu nájmu bude hrazeno bezhotovostně platbou příslušné částky na účet pronajímatele vedený u České spořitelny a.s., č. účtu: [REDAKCE] variabilní symbol: 903555976.
- Podkladem pro placení peněžitých závazků jsou příslušná ustanovení této smlouvy.
- V případě prodlení nájemce s úhradou nájemného nebo služeb po dobu delší než 5 kalendářních dnů, zaplatí nájemce pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,025 % z dlužné částky za každý započatý den prodlení. Smluvní strany si ujednávají, že prodlení nájemce s úhradou nájemného nebo služeb po dobu delší než 1 kalendářní měsíc, považují za zvlášť hrubé porušení povinností sjednaných v této smlouvě a pronajímatel je oprávněn písemně vypovědět tuto smlouvu, když výpovědní doba je tříměsíční. Zaplacením smluvní pokuty zůstává nedotčeno právo pronajímatele na náhradu škody, která se pronajímateli přiznává v plném rozsahu.
- Smluvní strany se dohodly, že peněžité závazky vzniklé na základě této smlouvy jsou splněny okamžikem připsání příslušné částky na účet pronajímatele.

## Čl. VII.

### Základní práva a povinnosti nájemce

- Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu v souladu s touto smlouvou a hradit pronajímateli smluvně ujednané nájemné a ostatní náklady spojené s užíváním předmětu nájmu. Neužívání předmětu nájmu nájemcem či užívání předmětu nájmu v rozporu s účelem uvedeným v čl. II odst. 2. této smlouvy se považuje za zvlášť hrubé porušení povinností nájemce založených touto smlouvou a je důvodem k výpovědi této smlouvy pronajímatelem s tříměsíční výpovědní dobou.
- Nájemce je povinen při užívání předmětu nájmu dodržovat obecně závazné právní

- předpisy zejména dodržovat a zabezpečit dodržování protipožárních předpisů, předpisů o ochraně památek a životního prostředí, apod. a nést náklady s tím spojené. V rámci provozních nákladů bude nájemce hradit též veškeré případné místní poplatky a podobně.
3. Nájemce se zavazuje na písemnou výzvu pronajímatele umožnit vstup do předmětu nájmu pracovníkům pronajímatele, popř. jím zmocněným osobám. Předchozí písemná výzva pronajímatele se nevyžaduje, je-li nezbytné zabránit škodě nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení.
  4. Nájemce se dále zavazuje zajistit na vlastní náklady úklid a údržbu předmětu nájmu a udržovat jej ve stavu, v jakém byl převzat, s ohledem na běžné opotřebení.
  5. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má pronajímatel provést a umožnit provedení těchto případných oprav, jinak odpovídá za škodu, která by nesplněním této povinnosti vznikla.
  6. Při ukončení nájmu je nájemce povinen předmětné prostory vyklidit a vyklizené předat pronajímateli. Nájemce je oprávněn ponechat v předmětných prostorách předměty funkčně související s předmětem nájmu a tyto převést bezplatně či za dohodnutou úplatu do vlastnictví pronajímatele.
  7. Nájemce se zavazuje uzavřít do 15 dnů ode dne účinnosti této smlouvy pojištění na své věci a majetek uvnitř předmětu nájmu a pojištění odpovědnosti za škody způsobené třetím osobám. Nesplnění této povinnosti se považuje za zvlášť hrubé porušení povinností sjednaných v této smlouvě a pronajímatel je oprávněn písemně vypovědět tuto smlouvu, když výpovědní doba je v tomto případě tříměsíční.

## **Čl. VIII**

### **Základní práva a povinnosti pronajímatele**

1. Pronajímatel je povinen odevzdat nájemci předmět nájmu ve stavu způsobilém k řádnému plnění účelu nájmu.
2. Pronajímatel je povinen zajistit nájemci veškeré služby spojené dosud s užíváním předmětu nájmu.
3. Pronajímatel je oprávněn provádět kontrolu předmětu a účelu nájmu. Pronajímatel provádí kontrolu předmětu nájmu sám nebo prostřednictvím kontrolního orgánu, který si určí.
4. Pronajímatel se zavazuje poskytovat nájemci potřebnou součinnost při předávání důležitých informací či podkladů pro řádné plnění povinností nájemce. Podle potřeby vystaví pro nájemce plné moci nutné k zajištění uvedených činností.
5. Pronajímatel neručí za škody způsobené nájemcem na předmětu nájmu, jeho vybavení nebo na věcech v něm uložených, ať již ve vlastnictví nájemce nebo třetích osob.

## **Čl. IX**

### **Stavební úpravy**

1. Nájemce není oprávněn v předmětu nájmu provádět jakékoli stavební úpravy, ani jiné podstatné změny či měnit charakter předmětu nájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Smluvní strany si ujednávají, že provede-li nájemce změnu předmětu nájmu bez souhlasu pronajímatele, je nájemce povinen uvést předmět nájmu do původního stavu, jakmile o to pronajímatel požádá, nejpozději však při skončení nájmu. Neuvede-li nájemce na žádost pronajímatele předmět nájmu do původního stavu, může

pronajímatel nájem vypovědět bez výpovědní doby.

2. Nájemce prohlašuje, že si předmět nájmu prohlédl, byl pronajímatelem seznámen s celkovým technickým stavem předmětu nájmu, technický stav předmětu nájmu bere na vědomí a nemá žádné výhrady.

## **Čl. X Podnájem**

Pronajímatel touto smlouvou uděluje nájemci souhlas, aby přenechal předmět nájmu ať již z části nebo zcela k užívání třetí osobě. Nájemce se však zavazuje, že podnájemní smlouva bude uzavřena tak, že podnájemce bude zavázán dodržovat ustanovení této smlouvy v rozsahu, v jakém je jimi vázán nájemce. Nájemce je dále srozuměn s tím, že nemůže dát do podnájem nebytové prostory, jenž jsou předmětem této smlouvy, jakémukoliv subjektu vyvíjejícímu činnost v oblasti obchodu se zbraněmi anebo poskytování sexuálních nebo obdobných služeb, které by svou povahou významně narušovaly kvalitu soužití s ostatními nájemci, popř. podnájemci domu. Nájemce se zavazuje neodkladně předložit pronajímateli kopie uzavřených podnájemních smluv.

## **Čl. XI Skončení nájemního vztahu**

1. Nájemní vztah lze skončit:
  - a) písemnou dohodou smluvních stran;
  - b) výpovědí jedné ze smluvních stran dle § 2312 občanského zákoníku;
  - c) výpovědí pronajímatele z důvodů uvedených v této smlouvě;
  - d) odstoupením pronajímatele z důvodů uvedených v této smlouvě.Výpovědní doba počne běžet prvního dne měsíce následujícího po měsíci, v němž byla písemná výpověď doručena na adresu druhé smluvní strany, není-li v této smlouvě stanoveno jinak.  
Odstoupení od této smlouvy je účinné doručením druhé smluvní straně.
2. Smluvní strany se dohodly, že v případě změny sídla, místa bydliště, adresy pro doručování či jiných údajů podléhajících zápisu do obchodního, živnostenského či jiného rejstříku, budou písemně informovat o této skutečnosti nejpozději do 30 dnů od vzniku změny druhou smluvní stranu.
3. Za den doručení výpovědi, písemného upozornění nebo jakékoliv jiné písemnosti druhé smluvní straně bude pro účely této smlouvy považován též den, kdy druhá smluvní strana odmítla doručovanou výpověď nebo jinou písemnost převzít, nebo též den, kdy uplynula lhůta pro uložení doporučeně zaslané výpovědi nebo jiné písemnosti u příslušného provozovatele poštovních služeb v případě, že si druhá smluvní strana doručovanou výpověď nebo jinou písemnost nepřevzme.

## **Čl. XII Ručení**

Osoba jednající za nájemce - právnickou osobu, [REDAKCE]  
bydlištěm [REDAKCE], prohlašuje a svým podpisem stvrzuje, že se stává ručitelem všech dluhů nájemce vzniklých z této nájemní smlouvy. Ručitel za dluhy ručí celým svým majetkem.

## **Čl. XIII Ostatní ustanovení**

1. Záměr pronájmu výše specifikovaného předmětu nájmu byl v souladu s ustanovením § 36 odst. 1 zák. č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, v platném znění, zveřejněn na úřední desce Městské části Praha 5 od 14.8.2015 do 31.8.2015.
2. V případě prodlení nájemce s úhradou nájemného nebo služeb podle této smlouvy po dobu delší než 30 pracovních dnů, nájemce v souladu s ustanovením § 5 odst. 2, 5 zákona č. 101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů, ve znění pozdějších změn a doplnění, výslovně souhlasí se zveřejněním svého jména, příjmení, obchodního jména, IČO, adresy předmětu nájmu a výše dluhu ke dni zveřejnění, v periodiku vydávaného Městskou částí Praha 5 a na úřední desce Městské části Praha 5. Tyto údaje je pronajímatel oprávněn zveřejnit, popř. opakovaně zveřejňovat, po celou dobu prodlení nájemce s úhradou nájmu a služeb dle této smlouvy.

## **Čl. XIV Povinná ustanovení**

3. Smluvní strany výslovně souhlasí s tím, aby tato smlouva byla uvedena v evidenci smluv vedené Městskou částí Praha 5, která je veřejně přístupná a obsahuje údaje o smluvních stranách, předmětu smlouvy, číselném označení této smlouvy a datum jejího podpisu. Smluvní strany prohlašují, že tyto skutečnosti uvedené v této smlouvě nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu § 504 občanského zákoníku a udělují svolení k jejich užití a zveřejnění bez stanovení jakýchkoliv dalších podmínek.
4. Tímto se ve smyslu ustanovení § 43 odst. 1 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění zákona č. 303/2013 Sb., zákon, kterým se mění některé zákony v souvislosti s přijetím rekodifikace soukromého práva, potvrzuje, že byly splněny podmínky pro platnost právního jednání městské části Praha 5, a to usnesením Rady městské části Praha 5 č. 39/1383/2015 ze dne 14.10.2015.

## **Čl. XV Závěrečná ujednání**

1. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu poslední ze smluvních stran a účinnosti dnem 1.11.2015.
2. Tato smlouva byla sepsána v šesti vyhotoveních, z nichž po jednom vyhotovení obdrží nájemce a správní společnost a po čtyřech vyhotoveních obdrží pronajímatel.
3. Změny či doplňky této smlouvy mohou být učiněny pouze prostřednictvím písemných dodatků podepsaných oběma smluvními stranami.

4. Vztahy touto smlouvou výslovně neupravené se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku a dále obecně závaznými právními předpisy.
5. V případě neplatnosti nebo neúčinnosti některého ustanovení této smlouvy nebudou dotčena ostatní ustanovení této smlouvy.
6. K této smlouvě náleží následující přílohy:  
Příloha č. 1 - Výpočtový list s rozpisem jednotlivých služeb se stanovením výše záloh  
Příloha č. 2 – Protokol o předání a převzetí předmětu nájmu
7. Smluvní strany prohlašují, že smlouvu sepsaly na základě pravdivých údajů, jejich pravé a svobodné vůle, nikoli v tísní ani za nápadně nevýhodných podmínek, smlouvu si přečetly, s jejím obsahem souhlasí a na důkaz toho připojují své podpisy.

V Praze dne 23 -10- 2015

19 -10- 2015  
V Praze dne .....

.....  
Městská část  
MUDr. Rade  
pronajímatel

.....  
Vaše Lékárna s.r.o.  
Matěj Kemr, jednatel  
nájemce