SM/2003/0536

SMLOUVA O NÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTORŮ

ev. č. SM/2003/.0536

dle zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění pozdějších předpisů, zákona č. 40/1964 Sb., Občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, a souvisejících zvláštních právních předpisů

PRONAJÍMATEL:	**MĚSTSKÁ ČÁST PRAHA 8**
se sídlem orgánů:	**Zenklova 35, 180 48 Praha 8 – Libeň,**
IČ:	**000 63 797,**
zastoupený:	**pí Věrou Hrdinovou, zástupkyní Starosty Městské části Praha 8,**
bankovní spojení:	[redacted]
číslo účtu:	
zapsaný ve statistickém registru:	**Český statistický úřad, Praha 8**

(dále jen „pronajímatel"),

a

NÁJEMCE:	**Pragolek, a. s.,**
se sídlem na adrese:	**Pod Pekárnami čp. 213/8, 190 00 Praha 9 – Vysočany,**
IČ:	**267 63 991,**
DIČ:	**.....,**
zastoupený:	**p. Mgr. Martinem Procházkou, členem představenstva společnosti,**
bankovní spojení:	[redacted]
číslo účtu:	
zapsaný u rejstříkového soudu v Praze:	

(dále jen „nájemce"),

uzavírají s platností ode dne podpisu oběma smluvními stranami následující nájemní smlouvu:

Článek I.
Předmět smlouvy

1. Pronajímatel prohlašuje, že je oprávněn pronajmout nemovitý majetek Hlavního města Prahy, svěřený mu do správy na základě obecně závazné vyhlášky Hl. m. Prahy č. 55/2000 Sb. HMP, kterou se vydává Statut hl. m. Prahy, ve znění pozdějších předpisů, a to nebytové prostory v domě čp. 484 na k. ú. Trója a na adrese: Mazurská č. or. 2 (U Polikliniky 1), 181 00 Praha 8, a současně prohlašuje, že na dále uvedené části nemovitosti neváznou žádná práva či povinnosti pronajímatele, které by bránily řádnému užívání dle této smlouvy.

2. Pronajímatel pronajímá nájemci nebytové prostory v objektu specifikovaném v odstavci 1. tohoto článku smlouvy, a to nebytové prostory č. 132, 133, 134, 135, 136, 136a, 136b, 141, 142, 143, 143a, 145, 145a, 146, 146a a 147, vše v přízemí (1. NP), počet místností 16, o celkové podlahové výměře 179,87 m^2. Předmět nájmu je specifikován v grafické příloze č. 1 této smlouvy, která je její nedílnou součástí a kterou je plánek předmětu nájmu. Na základě této smlouvy je nájemce dále oprávněn bezúplatně spolu s ostatními uživateli nemovitosti spoluužívat společné komunikační plochy. Nájemce je dále oprávněn za účelem vstupu do předmětu nájmu, jakož i pro zásobování užívat bezúplatně v nezbytném rozsahu pozemek přiléhající k předmětné nemovitosti, v níž je umístěn předmět nájmu. Účelem nájmu je provozování následující podnikatelské činnosti: provoz lékárny základního typu, příp. výdejny léků a provozování doplňkových služeb souvisejících s tímto provozem, včetně skladování zboží, vedení potřebné administrativy, měření tlaku, prodeje drogistického zboží a zdravotnického materiálu. Činnost nájemce v nebytových prostorech představuje předmět podnikání označený jako „lékárna základního typu a prodej drogistického zboží".

Článek II.
Doba trvání nájemního vztahu

1. Nájemní smlouva se uzavírá na dobu neurčitou s výpovědní lhůtou tři měsíce, resp. jeden měsíc (v případech uvedených v Čl. VIII. odst. 4. této smlouvy), která počíná běžet od prvého dne měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně.

2. Nájemní vztah (účinnost smlouvy) vzniká dnem 1. července 2003.

3. O předání a převzetí nebytových prostorů, vymezených v Článku I. této smlouvy, bude smluvními stranami pořízen písemný „Protokol o předání a převzetí nebytových prostorů", podepsaný oprávněnými zástupci obou smluvních stran, a to nejpozději do 10 dnů od nabytí účinnosti této smlouvy.

Článek III.
Cena nájmu a poskytovaných služeb

1. Nájemné a platby, resp. zálohové platby za poskytovaná plnění (služby) se stanovují dohodou smluvních stran:

   A/ Roční sazba nájemného:
   179,87 m^2 za 1 000,- Kč/m^2,
   celkem ročně ..... 179 870,- Kč
   (slovy: Jedno sto sedmdesát devět tisíc osm set sedmdesát Korun českých).

   B/ Roční zúčtovatelné zálohy za služby:
   - ústřední vytápění,
     včetně dodávky teplé užitkové vody (TUV) ..... 61 516,- Kč,
   - elektrická energie v pronajatých prostorech ..... 23 383,- Kč,
   - vodné a stočné ..... 8 274,- Kč,
   - používání kontejnerů a odvoz odpadu ..... 1 619,- Kč.

   Roční zúčtovatelné zálohy celkem ..... 94 792,- Kč.

   C/ Ostatní náklady hrazené pevnou částkou ..... 99 468,- Kč.

   Rozpočet úhrad za nájem a služby:
   roční úhrada celkem ..... 374 130,-- Kč,
   měsíční úhrada celkem ..... 31 177,50 Kč,
   denní úhrada celkem ..... 1 025,-- Kč.

2. Nájemce zaplatí v roce, v němž tato smlouva nabyla účinnosti, a v roce, v němž skončí nájemní vztah podle této smlouvy, poměrnou část ročního nájemného.

3. Roční zúčtovatelné zálohy za služby budou pronajímatelem pravidelně, nejméně jednou ročně zúčtovány a případné přeplatky či nedoplatky budou mezi smluvními stranami vyrovnány do 30 dnů od předložení vyúčtování pronajímatelem nájemci.

4. V případě změny cen služeb spojených s užíváním nebytových prostorů, si pronajímatel vyhrazuje právo na úpravu stanovených částek, v souladu se zvláštními právními a cenovými předpisy.

5. Nájemné, včetně záloh za služby, je stanoveno měsíčně a je splatné do každého 5. dne běžného měsíce. Nájemné a zálohy za služby se platí jednou částkou.

6. Nájemné bude nájemcem hrazeno příkazem k úhradě – převodem na účet pronajímatele,

[redacted]

7. Nájemce bere na vědomí, že ceny služeb spojených s užíváním nebytových prostorů, stanovené zálohově (odst. 1. písm. B/ tohoto článku smlouvy), budou rozúčtovány v souladu se zvláštními právními předpisy, přičemž energie, pro něž budou po dohodě s pronajímatelem instalována samostatná měřicí zařízení, budou rozúčtovány podle naměřené spotřeby.

Článek IV.
Stav pronajímaných prostorů

1. Nájemce prohlašuje, že stav pronajímaných prostorů je mu znám, že byl mezi ním a správcem nebytových prostorů sepsán „Zápis o prohlídce nebytových prostorů", a v tomto stavu je od pronajímatele přejímá.

2. Náklady na běžnou údržbu a opravy si hradí nájemce. Nájemce je oprávněn provádět v předmětu nájmu stavební úpravy potřebné pro provoz lékárny. Toto oprávnění trvá nájemci po celou dobu platnosti této smlouvy s tím, že bude-li za dobu trvání platnosti nájmu dle této smlouvy zvláštním právním předpisem či změnou technických podmínek požadováno provést jakékoli stavební úpravy předmětu nájmu, dává k takovým úpravám pronajímatel podpisem této smlouvy svůj souhlas.

3. Nájemce bere na vědomí, že pronajaté nebytové prostory jsou stavebně určeny „pro zdravotnickou péči".

4. Nájemce je oprávněn vlastními technickými prostředky přiměřeně zabezpečit ochranu svého majetku v pronajatých prostorech.

5. Nájemce je povinen označit svou provozovnu v souladu s ust. § 17 odst. 3, 7 až 9 a § 31 odst. 2 zákona č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání (živnostenský zákon), ve znění pozdějších předpisů, resp. po dohodě s pronajímatelem, a po udělení souhlasu stavebního úřadu je oprávněn instalovat na budově reklamní zařízení, které bude vhodným a estetickým způsoben propagovat jeho činnost v pronajatých prostorech.

Článek V.
Základní práva a povinnosti smluvních stran

Veškerá práva a povinnosti vyplývající z nájemního vztahu se řídí touto smlouvou, zákonem č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění pozdějších předpisů, a dalšími zvláštními právními předpisy.

Článek VI.
Ostatní povinnosti nájemce

1. Nájemce je povinen oznámit pronajímateli:
   1.1 změnu adresy (včetně PSČ) sídla právnické osoby, místa podnikání fyzické osoby, resp. místa trvalého pobytu fyzické osoby - „nepodnikatele",
   1.2 změnu bankovního spojení,
   1.3 změnu nebo ztrátu způsobilosti k provozování činnosti, pro kterou byly nebytové prostory pronajaty,
   a to nejpozději do 8 dnů od vzniku každé z těchto změn.

1.4 neprodleně každou závadu nebo událost, pro kterou se pronajaté prostory stanou nezpůsobilé ke smluvenému způsobu užívání.

2. Nájemce se zavazuje dodržovat v pronajatých prostorech příslušné bezpečnostní, hygienické a požární předpisy a řídit se i dalšími zvláštními právními předpisy.

3. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu předložit pronajímateli, resp. správci nemovitosti (předmětu nájmu) pokud je určen, závěry veškerých revizí technických zařízení, bezpečnosti a ochrany zdraví při práci, hygieny a požární ochrany, které budou v pronajatých prostorech po dobu nájemního vztahu provedeny.

4. Nájemce je povinen zpřístupnit pronajaté prostory osobám pověřeným pronajímatelem, a to kdykoli na požádání oprávněného zástupce pronajímatele, za účelem kontroly dodržování ustanovení této nájemní smlouvy nebo za účelem údržby nebo oprav prováděných pronajímatelem.

5. Nájemce je povinen zajistit si samostatně a na vlastní náklady všechna potřebná správní rozhodnutí a opatření stanovisek správních úřadů (orgánů státní správy) a předložit jejich kopie pronajímateli bez zbytečného odkladu.

Článek VII.
Podstatná porušení smlouvy

1. Za podstatné porušení této smlouvy nebo zvláštních právních předpisů se považuje zejména:
   1.1 nezaplacení nájemného a úhrad za poskytované služby do 30 dnů od jejich splatnosti,
   1.2 opakovaně opožděné placení nájemného a úhrad za služby, pokud každé opoždění trvalo déle, než deset dnů,
   1.3 porušování bezpečnostních a požárních předpisů,
   1.4 provádění stavebních úprav v rozporu se stavebním zákonem nebo ostatními zvláštními právními předpisy,
   1.5 provádění stavebních úprav bez souhlasu pronajímatele,
   1.6 umožní-li nájemce třetí osobě využívat pronajaté nebytové prostory v rámci spolupodnikání, případně této třetí osobě umožní uvádět pronajaté prostory jako své sídlo, resp. „provozovnu“,
   1.7 sjednání podnájmu pronajatých prostorů ve prospěch třetí osoby, bez souhlasu pronajímatele,
   1.8 porušení povinností stanovených v Čl.VI. odst. 1.3, 1.4 a 2. této nájemní smlouvy.

2. Pokud nájemce poruší, příp. nedodrží výše uvedené povinnosti a přes opakované písemné upozornění pronajímatelem nezjedná nápravu v přiměřené lhůtě, je pronajímatel oprávněn vypovědět tuto smlouvu a uplatnit u nájemce nárok na náhradu škod, vzniklých mu jednáním nájemce.

Článek VIII.
Ukončení nájemního vztahu

1. Nájemní vztah končí v případě:
   1.1 výpovědi – uplynutím výpovědní lhůty,
   1.2 dohody – dnem sjednaným v dohodě.

2. Nájemce je oprávněn vypovědět tuto smlouvu:
   2.1 stane-li se nájemce bez svého zavinění nezpůsobilým k provozování činnosti, pro kterou si nebytové prostory najal,
   2.2 stane-li se předmět nájmu bez zavinění nájemce nezpůsobilým ke smluvenému užívání,
   2.3 poruší-li pronajímatel hrubě své povinnosti vyplývající z této smlouvy, resp. ze zvláštních právních předpisů,
   2.4 pokud nebude stavebním úřadem vydáno stavební povolení či kolaudační rozhodnutí, ve věci pronajatých prostorů.

3. Pronajímatel je oprávněn kdykoli vypovědět tuto smlouvu pouze z důvodů uvedených v Čl. VII. této smlouvy nebo analogicky z důvodů uvedených v ust. § 9 odst. 2 písm. a), c) až i), ve spojení s ust. § 10 citovaného zákona č. 116/1990 Sb.

4. V případech porušení nájemní smlouvy nájemcem pouze a výhradně podle jejího Čl. VI. odst. 1.3 a 1.4 a podle jejího Čl. VII. odst. 1.5, 1.7 a 1.8 je pronajímatel oprávněn vypovědět tuto smlouvu s výpovědní lhůtou 1 měsíc.

5. V ostatních případech, kdy je dána výpověď z nájmu nájemcem či pronajímatelem, činí výpovědní lhůta 3 měsíce.

6. V případě, že nájemní vztah bude ukončen před uplynutím doby nájmu z důvodu na straně pronajímatele, zavazuje se pronajímatel uhradit nájemci část nákladů vynaložených nájemcem jako „technické zhodnocení" předmětu nájmu, jejíž výše je dána účetní hodnotou technického zhodnocení ke dni ukončení nájmu.

7. Ke dni skončení nájmu, je nájemce povinen pronajaté prostory vyklidit a protokolárně předat pronajímateli ve stavu, v jakém byly převzaty a případně se souhlasem pronajímatele upraveny, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. Pokud nájemce nedodrží tuto povinnost, je pronajímatel oprávněn zajistit na náklady a nebezpečí nájemce vyklizení těchto nebytových prostorů, a to kdykoliv po uplynutí jednoho týdne ode dne, kdy povinnost předání nebytových prostorů vznikla.

Článek IX.
Smluvní pokuty

1. Smluvní strany se dohodly, že nájemce zaplatí pronajímateli smluvní pokutu v případě, že:
   1.1 nájemné, včetně úhrad za služby, nebude hrazeno včas a ve sjednané výši,
   1.2 nájemce bude v prodlení s vyklizením a předáním pronajatých prostorů dle Čl. VIII. odst. 7. této smlouvy.

Výše smluvní pokuty se stanovuje dohodou smluvních stran ve výši:
ad. 1.1 tohoto článku smlouvy 1% z dlužné částky za každý den prodlení,
ad. 1.2 tohoto článku smlouvy 5% z průměrné denní úhrady za nájem a služby za každý den prodlení.

2. Smluvní pokuta sjednaná v této smlouvě nevylučuje nárok pronajímatele vůči nájemci na náhradu vzniklé škody.

3. Sjednanou výši smluvní pokuty, vzniklé v daném měsíci, je nájemce povinen zaplatit pronajímateli na základě daňového dokladu – faktury se splatností deset dnů od jeho doručení nájemci.

Článek X.
Prohlášení

1. Ke dni 22. května 2003, tj. ke dni prohlídky a zaměření, podle znaleckého posudku č. 1714-60/03 paní [redacted] ze dne 26. května 2003, došlo k technickému zhodnocení nebytových prostorů uvedených v Článku I. odst. 2. v důsledku rekonstrukčních a modernizačních prací o 1 489 580,- (slovy: Jeden milion čtyři sta osmdesát devět tisíc pět set osmdesát) Kč. Nájemce Pragolek, a. s., prohlašuje, že s bývalým nájemcem předmětných nebytových prostorů se účetně vypořádal a tato pohledávka mu byla postoupena.

2. Nájemce bere na vědomí, že pronajímatel je oprávněn ustanovit na základě mandátní smlouvy správce objektu, který bude jeho jménem vykonávat některá jeho práva spojená s vlastnictvím, resp. oprávněním spravovat svěřený předmět nájmu. Správce však nebude oprávněn uzavírat dohody o změnách této nájemní smlouvy, ani ji vypovědět bez písemného souhlasu pronajímatele.

Článek XI.
Závěrečná ustanovení

1. Vztahy mezi pronajímatelem a nájemcem, neupravené touto smlouvou, se řídí Občanským zákoníkem (zákonem č. 40/1964 Sb., ve znění pozdějších předpisů) a ostatními zvláštními právními předpisy.

2. Obsah této smlouvy může být změněn nebo doplněn se souhlasem obou smluvních stran, a to pouze formou číslovaných písemných dodatků ke smlouvě, signovaných oprávněnými zástupci obou smluvních stran. Tyto případné jednotlivě uzavřené dodatky se stanou nedílnou součástí této nájemní smlouvy a budou mít vždy účinnost v každém jednotlivém dodatku uvedenou.

3. Práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy přecházejí na právní nástupce obou smluvních stran, přičemž každá původní smluvní strana musí tuto skutečnost oznámit druhé smluvní straně alespoň 1 měsíc před plánovaným přechodem. Při nesplnění této povinnosti nese povinná smluvní strana odpovědnost za případnou vzniklou škodu.

4. Smluvní strany se dohodly, že veškerou vzájemnou korespondenci budou považovat za doručenou i zasláním na posledně známou adresu sídla právnické osoby nebo místa podnikání, resp. místa trvalého pobytu fyzické osoby, a to dnem vrácení poštovní zásilky provozovatelem poštovních služeb (držitelem poštovní licence) pro „nedoručitelnost" z důvodu nepřevzetí zásilky, odmítnutí jejího převzetí, příp. z důvodu včas neoznámené změny adresy dle Čl. VI. odst. 1.1 této smlouvy. V pochybnostech se má za to, že korespondence byla doručena 3. den po odeslání.

5. Pokud by byla zjištěna neplatnost nebo nevykonatelnost některého ustanovení této smlouvy, zůstávají v platnosti ostatní její ustanovení. Vzniklá „mezera" se doplní v souladu se smyslem a účelem této smlouvy tak, aby odpovídala platným zvláštním právním předpisům, jakož i zásadám poctivého obchodního styku. V tomto smyslu bude také smlouva vykládána.

6. Jestliže nájemcem podle této smlouvy bude více účastníků, výraz „nájemce", kdekoliv je v této smlouvě použit, bude považován za zahrnující všechny nájemce společně a nerozdílně. Tyto osoby jsou povinny plnit své závazky společně a nerozdílně a pronajímatel je oprávněn požadovat plnění v celém rozsahu po kterékoliv z nich. Veškeré právní kroky učiněné jednou smluvní stranou vůči druhé smluvní straně jsou platné v plném rozsahu.

7. Tato smlouva se vyhotovuje ve čtyřech stejnopisech, z nichž 3 vyhotovení obdrží pronajímatel a 1 vyhotovení nájemce.

8. Smluvní strany prohlašují, že si smlouvy řádně přečetly, že její ustanovení jsou jim jasná a srozumitelná a že ji uzavírají na základě své pravé a svobodné vůle, bez nátlaku a nikoli v omylu nebo tísni, za nápadně či jednostranně nevýhodných podmínek. Na důkaz toho připojují zástupci obou smluvních stran své právoplatné podpisy.

V Praze dne 17.6. 2003

Za pronajímatele:

[redacted]

Věra Hrdinová

MĚSTSKÁ ČÁST PRAHA 8 *(razítko)*

V Praze dne 17.6. 2003

Za nájemce: **Pragolek a.s.**
IČO: 26 76 39 91

[redacted]

Mgr. Martin Procházka

(razítko)

Za správce objektu: AUSTIS, spol. s r. o.
Sídlo provozovny: Mazurská 2, 181 00 Praha 81 – Trója
kontaktní osoba *(podpis, razítko)*:

[redacted]

AUSTIS SPOL. S R.O.
DIVIZE SPRÁVY NEMOVITOSTÍ
STŘEDISKO PRO PRAHU 8
POLIKLINIKA MAZURSKÁ č.p. 484
180 00 PRAHA 8
č.účtu: 777956-108/0800
IČO: 00550655 DIČO: 005-00550655

DOLOŽKA (1)
Potvrzujeme ve smyslu § 43 z.č. 131/2000 Sb., [redacted]

[redacted]

Pověření členové
Zastupitelstva Městské části Praha 8
V Praze dne 9. 7. 2003