

Účastníci smlouvy: pronajímatel v dané uvedaném v čl. I. této smlouvy přenechává nájemci k užívání dále uvedené nebytové prostory:

1. **Městská část Praha 17**
se sídlem Žalanského čp. 291/12b, pošta Praha 17 - Řepy, PSČ 16302, IČO: 00231223
DIČ: CZ 00231223, bank. spojení: ČSOB Praha 1, č.úctu: 400 890 903/0300
zastoupená
obchodní společností OPTIMIS, s.r.o., správa nemovitostí,
se sídlem Bendova čp. 1121, 163 00 Praha 17 -Řepy
zastoupená prokuristkou: pí. Hanou Holečkovou

dále jen "pronajímatel"

a

2. **SANITATUM s.r.o.**
se sídlem Makovského čp. 1223, PSČ 163 00, Praha 6
IČ: 24799726
zastoupená jednatelkou Mgr. Jitkou Hulíkovou,

dále jen "nájemce"

Uzávěrečná ustanovení: Plnění povinností nájemce má tento předložený nárok na prodloužení doby nájmu na dalších pět let. O vystavení dodatku uzavření smlouvy na toto prodloužení doby nájmu je nájemce zavázán uzavřít dnešního dne na základě zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění pozdějších předpisů

smlouvu o nájmu nebytových prostor

Čl. I. Předmět smlouvy

1. Pronajímatel má svěřenou správu k domu čp. 1223 v Makovského ul., v Praze 17 - Řepy,
2. Předmětem smlouvy je pronájem nebytových prostor a plnění poskytovaná s užíváním těchto nebytových prostor (služby), to vše za úplatu.
3. O předání a převzetí pronajatých nebytových prostor je sepsán předávací protokol, který je přílohou této smlouvy. Obsahem předávajícího protokolu je i jmenovitý seznam movitých věcí ve vlastnictví pronajímatele, pokud se nacházejí v nebytových prostorech pronajatých na základě této nájemní smlouvy.

Čl. II.
Předmět a účel nájmu

1. Pronajímatel v domě uvedeném v čl.I. této smlouvy přenechává nájemci k užívání dále uvedené nebytové prostory.
2. Specifikace nebytových prostor:č.311
druh: prodejna
podlaží: 1. nadzemní
počet místností: 6
celková výměra: 153,8 m²

prostor kolaudován jako: lékárna

3. Uvedené nebytové prostory se pronajímají za účelem: lékárna a distribuční sklad

Čl. III.

Doba nájmu

1. Nájemní smlouva se uzavírá **na dobu určitou** pěti let, počínaje dnem podpisu obou smluvních stran.
2. V případě řádného plnění povinností nájemce má tento přednostní nárok na prodloužení doby nájmu na dalších pět let. O vystavení dodatku nájemní smlouvy na toto prodloužení doby nájmu je nájemce povinen požádat nejpozději dva měsíce před uplynutím doby, jinak může pronajímatel uzavření dodatku odmítnout.
3. Na další prodloužení doby nájmu (nad 10 let) nemá nájemce právní nárok.

Čl. IV.

Nájemné a úhrada za plnění poskytovaná s užíváním (služby), podmínky splatnosti

1. Nájemné se sjednává ve výši: ■■■■■,- Kč /m²/rok

Nájemné

ročně 384.500,-Kč

měsíčně 32.042,-Kč

2. Úhrada za služby se sjednává měsíčně zálohově takto:

Poskytovaná plnění

záloha za vodné, stočné ■■■■■ - Kč

záloha za ÚT ■■■■■ - Kč

záloha za TUV ■■■■■,-Kč

záloha za odvoz a likvidaci směsného odpadu ■■■■■,-Kč

záloha za ostatní služby ■■■■■ - Kč (2krát hasící přístroje+ hydranty: ■■■■■,-Kč, servis a opravy

klimatizačních jednotek 2krát: ■■■■■ -Kč)

Celkem za poskytovaná plnění: 2946,- Kč

3. Celková měsíční úhrada za nájem a služby činí:
Nájem 32.042,- Kč
Služby 2.946,- Kč
Celkem měsíčně 34.988,-Kč
4. Nájemce si bude sám zajišťovat následující dodávky nebo služby:
- zajištění dodávky el. energie prostřednictvím osazeného vlastního elektroměru
5. Pronajímatel bude zajišťovat prostřednictvím správce objektu servis a opravy klimatizace, hasicích přístrojů a hydrantů, náklady s tím spojené budou přeúčtovány jednou ročně nájemci v rámci ročního zúčtování služeb.
6. Pronajímatel bude zajišťovat odvoz a likvidaci směšného odpadu, náklady s tím spojené budou přeúčtovány nájemci formou záloh.
7. Pronajímatel bude nájemci zajišťovat na vlastní náklady čištění výkladců od graffiti..
8. Úhrada měsíčního nájemného a služeb dle bodu 3. tohoto článku smlouvy je splatná nejpozději poslední den příslušného měsíce a to na účet pronajímatele vedený u ČSOB Praha 1, č. účtu: 400 890 903/0300 pod variabilním symbolem:12230311.
9. Při prodloužení nájemce s placením úhrad za nájem a služby dle čl. IV., bod 5 je nájemce povinen uhradit pronajímateli úroky z prodloužení v zákonné výši.
10. Výši záloh za služby dle bodu 3. tohoto článku může pronajímatel upravit podle skutečných nákladů a cenových vlivů, což bude řešeno změnou výpočtového listu, který se stane novou přílohou této smlouvy. Pronajímatel jedenkrát ročně provede vyúčtování zálohových plateb služeb. Přeplatky a nedoplatky vyplývající ze zúčtování úhrad za služby jsou splatné podle příslušných předpisů. Námitky k vyúčtování musí nájemce uplatnit písemně pronajímateli ve stanovené lhůtě.
11. Smluvní strany se dohodly, že výše nájemného bude počínaje od 1.1. roku následujícího po podpisu této nájemní smlouvy každoročně upravena o částku odpovídající roční míře inflace oficiálně vykázané ČSÚ za předešlý kalendářní rok. Oznámení o této úpravě zašle nebo předá pronajímatel nájemci písemně.

Čl. V.

Práva a povinnosti smluvních stran

1. Nájemce je povinen:
 - a) protokolárně převzít nebytové prostory ke dni zahájení nájmu podle této smlouvy, nejpozději však do 30 dnů ode dne podpisu této smlouvy
 - b) udržovat převzaté nebytové prostory ve stavu způsobilém k užívání po celou dobu platnosti této smlouvy a provádět vlastním nákladem jejich běžnou údržbu. Nájemce zároveň potvrzuje převzetí těchto prostor bez jakýchkoliv nároků vůči pronajímateli a bere na vědomí shora uvedený (čl. II. odst. 2) kolaudační účel.

- V případě, že nájemní smlouva je uzavřena s tím, že nájemce bude nebytové prostory užívat za jiným účelem, než který je dán kolaudací, je povinen zajistit v souladu se stavebním zákonem a ostatními právními předpisy jeho rekolaudaci nebo změnu užívání a to do **60 dnů** po podpisu nájemní smlouvy.
- c) užívat nebytové prostory v souladu s touto smlouvou a k účelu stanoveného v čl.II.,odst. 3 této smlouvy
 - d) dodržovat bezpečnostní a protipožární předpisy v objektu
 - e) umožnit pronajímateli v nezbytně nutném rozsahu vstup do jím užívaných prostor, zejména za účelem zjištění stavu a užívání v souladu s touto smlouvou, pro přístup k vnitřním instalacím za účelem revize hasicích přístrojů a hydrantů, odečtu a instalace měřící techniky (vodoměrů a IRTN) a to zpravidla - mimo případů nutné potřeby vstupu zejména při havarijních situacích - po předchozím oznámení potřeby vstupu písemně nebo ústně alespoň jeden den předem
 - f) zamezit nežádoucí manipulaci s rozvody STA
 - g) zamezit odstranění či poškození pásky se značením sloužícím osobám s omezenou schopností orientace z prosklených ploch (stěn a dveří) nebytového prostoru
 - ch) stavební a stavebnětechnické úpravy provádět jen po předchozím písemném souhlasu pronajímatele a to na základě písemné žádosti včetně specifikace těchto úprav. Tuto žádost podá prostřednictvím správcovské firmy pronajímateli
 - i) zajišťovat na svoje náklady drobné opravy a běžnou údržbu pronajatých prostor, a to v rozsahu obdobném pro opravy a údržbu bytů (dle obč. zák. a navazujících předpisů)
 - j) zajišťovat na vlastní náklady celoroční úklid spojovací chodby k pronajatému prostoru z pasáže
 - l) oznámit pronajímateli prostřednictvím správcovské firmy bez zbytečného odkladu všechny závady, které podstatně brání řádnému užívání pronajatých prostor
 - m) nahradit škody, které by přímo nebo v souvislosti s užíváním nebytových prostor, způsobil pronajímateli nebo třetím osobám
 - n) oznamovat pronajímateli bez zbytečného odkladu všechny změny svého zápisu v obchodním rejstříku nebo změnu živnostenského oprávnění
 - o) ukládat směsný odpad do společného kontejneru umístěného na stanovišti kontejnerů pro dům 1222-27
 - p) řešit likvidaci nájemcem vyprodukovaného odpadu, který musí být likvidován separátně, v souladu s platnými předpisy a v případě, že bude docházet ke vzniku takového odpadu, předat správcovské firmě kopii uzavřené smlouvy jménem uživatele na odvoz odpadu.
2. Nájemce není oprávněn přenechat předmět nájmu ani jeho část do podnájmu třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
3. Nájemce je oprávněn umístit na domě, v němž se nachází pronajatý prostor, označení svojí provozovny a reklamu, avšak pouze v souladu s pravidly, která budou určena architektem, a po odsouhlasení místa a vzhledu reklamy pronajímatelem (resp. správcem domu).
4. Nájemce souhlasí s tím, že pokud nevyklidí předmětné nebytové prostory ani do 15-ti kalendářních dnů po skončení nájmu, je pronajímatel oprávněn vyklidit tyto prostory na náklady nájemce, veškeré movitosti nájemce, které se nacházejí v předmětu nájmu, uložit do náhradních skladových prostor a vyúčtovat nájemci náklady s tím spojené, tj. zejména dopravné a skladné.

5. Pronajímatel je povinen:

- a) odevzdat nájemci nebytový prostor ke dni zahájení nájmu podle této smlouvy
 - b) zabezpečovat řádně služby, jejichž poskytování je s užíváním nebytového prostoru spojeno nebo zakotveno v této smlouvě.
6. Pronajímatel neodpovídá za jakékoliv jiné škody, zejména ne za škody na vnesených věcech, a na ostatních zařízeních daného prostoru a není povinen uzavírat v tomto smyslu žádné pojistné smlouvy. Řádné pojištění odpovědnosti nájemce za způsobené škody a za škody na jeho věcech umístěných v předmětu nájmu je věcí nájemce.

Čl. VI.

Skončení nájmu

Skončení nájmu, výpověď smlouvy a výpovědní lhůta

1. Nájem skončí uplynutím doby, na kterou byl podle této smlouvy sjednán.
2. Pronajímatel může písemně vypovědět tuto smlouvu, jestliže:
 - a) nájemce užívá nebytový prostor v rozporu s touto 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 nebo osoby, které s ním užívají nebytový prostor, přes písemné upozornění hrubě porušují klid nebo pořádek,
 - d) bylo rozhodnuto o odstranění stavby nebo změnách stavby, jež brání užívání nebytového prostoru,
 - e) nájemce přenechá nebytový prostor nebo jeho část do podnájmu bez souhlasu pronajímatele.
3. Nájemce může písemně vypovědět tuto smlouvu, 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) pronajímatel hrubě porušuje práva a povinnosti stanovené pro nájemce zvláštní právní normou, zejména pak zákonem o nájmu a podnájmu nebytových prostor.
4. V případě výpovědi této smlouvy jednou ze smluvních stran činí výpovědní lhůta tři měsíce a počítá se od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně. Za doručení se považuje i odmítnutí převzít zásilku, její nevyzvednutí z poštovní přepravy, jakož i zaslání na poslední známou adresu adresáta.
5. Nájemní vztah může dále skončit písemnou dohodou smluvních stran.
6. Pronajímatel prostřednictvím správcovské firmy po skončení nájmu převezme nebytový prostor a podepíše s nájemcem předávací protokol (se specifikací daného prostoru). Svévolné opuštění předmětu nájmu ze strany nájemce nebo jeho předání např. jen odevzdáním klíčů bez předchozí prohlídky předmětu nájmu a podpisu předávacího protokolu, nemá účinky předání a nájemce je povinen nadále hradit nájemné a úhradu za služby za užívání předmětu nájmu.

Čl. VII.

Zvláštní ujednání

1. Pokud to vyžaduje způsob užívání pronajatých prostor nájemcem, je jeho povinností dále zajistit souhlas MěHS pro Prahu 17 a HZS včetně případné rekolaudace z odboru výstavby MČ Praha 17.
2. Nájemce není oprávněn umísťovat reklamy a vývěsní štíty bez písemného souhlasu pronajímatele a případného posouzení OŽPD MČ Praha 17.
3. Ve všech věcech týkajících se práv a povinností pronajímatele je nájemce povinen se obracet na správce domu uvedeného v záhlaví této smlouvy.
4. Pronajímatel a nájemce se dohodli na smluvní pokutě, a to v případě porušení čl. V odst.1 písm. b),c) ve výši 5.000,- Kč a ve výši 1.000,-Kč za každý den nepředání nebytového prostoru po skončení nájmu. Touto smluvní pokutou není dotčeno právo na náhradu škody, které by vzniklo v příčinné souvislosti s touto smlouvou.
5. Nájemce je povinen oznámit nejpozději do 15-ti kalendářních dnů pronajímateli, resp. správci domu, veškeré změny důležitých skutečností (zejména změnu bydliště nebo sídla, bankovního účtu, statutárních orgánů, předmětu podnikání, ztrátu živnostenského oprávnění, prohlášení konkursu apod.), které mohou ovlivnit úkony směřující ke změně práv a povinností stran této smlouvy. Nájemce se nemůže dovolávat neplatnosti úkonu pronajímatele v případě porušení této oznamovací povinnosti.
6. Veškeré zásilky bude pronajímatel doručovat na adresu nájemce uvedenou v záhlaví této smlouvy, neuvedl-li nájemce odlišnou adresu pro doručování písemností. Za doručenou zásilku se považuje i zásilka, kterou si adresát nevyzvedl, ačkoli byl o jejím uložení vyrozuměn a v místě doručování se zdržoval, nebo neohlásil pronajímateli změnu bydliště (sídla) a zásilka mu byla doručována na poslední známou adresu, nebo převzetí zásilky odmítl.

Čl. VIII.

Zvláštní ustanovení

1. Smluvní strany výslovně souhlasí s tím, aby tato smlouva byla uvedena v Centrální evidenci smluv (CES) vedené hl. m. Prahou, která je veřejně přístupná a která obsahuje údaje o smluvních stranách, předmětu smlouvy, číselné označení této smlouvy a datum jejího podpisu.
2. Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti uvedené v této smlouvě nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu § 17 obchodního zákoníku a udělují svolení k jejich užití a zveřejnění bez stanovení jakýchkoli dalších podmínek.

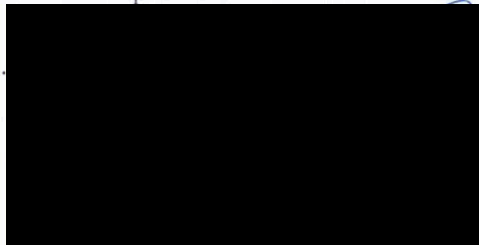
Čl. IX.
Závěrečná ustanovení

1. Pokud není v této smlouvě stanoveno jinak, řídí se vztahy mezi smluvními stranami výslovně neupravené touto smlouvou zákonem č. 116/1990 Sb. v platném znění, občanským zákoníkem, jakož i ostatními souvisejícími právními předpisy.
2. Tuto smlouvu lze měnit a doplňovat pouze písemnými dodatky podepsanými oprávněnými zástupci smluvních stran.
3. Tato smlouva je sepsána ve třech vyhotoveních. Správce, nájemce a pronajímatel obdrží po jednom vyhotovení.
4. Svým níže uvedeným vlastnoručním podpisem nájemce stvrzuje, že se seznámil se stavem pronajatých nebytových prostor, a prohlašuje, že nebytové prostory jsou způsobilé a vhodné pro plnění účelu, pro který byly pronajaty podle této smlouvy.
5. Přílohou této smlouvy je:
 - č. 1. Půdorys nebytového prostoru
 - č. 2. Výpočtový list
6. Tato smlouva je uzavřena na základě usnesení RMČ Praha 17 č.13/52 ze dne 11.4.2011

V Praze dne 16.5.2011

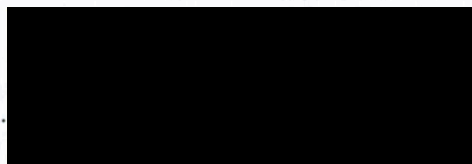
OPTIMIS spol. s r.o.
Hana Holečková

prokurista



V Praze dne 25.5.2011

Sanitatum s.r.o.
Zastoupená jednatelkou Mgr. Jitkou Hulíkovou,



Vypracovala: 