

## Smlouva o nájmu části nemovitosti

kterou uzavírají ve smyslu ustanovení § 663 a násl. zák. č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku ve znění pozdějších předpisů

Městská část Praha 15  
se sídlem Praha 10, Boloňská 478/1,  
IČ: 231355  
zastoupená: ing. Pavel Klega - starosta MČ Praha 15  
(dále jen „pronajímatel“)

a

**obchodní firma:**  
zapsaná v obchodním rejstříku  
vedeném :  
se sídlem :  
**zastoupená jednatelem :**  
bytem :  
RČ:

**TODA, s.r.o.**  
dne 21.5.2003  
Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 100263  
Praha 4 – Braník, Branická 1689/36  
**RNDr. Tomášem Příbylem, CSc.**

bytem :  
RČ:  
s předmětem podnikání :

**PharmDr. Danou Mastnou**

specializovaný maloobchod  
realitní činnost, činnost podnikatelských, finančních, organizačních  
a ekonomických poradců, zprostředkování obchodu

IČ:  
DIČ :  
bankovní spojení :  
účet číslo :  
(dále jen „nájemce“)

27152537  
CZ 27152537

### I. Předmět nájmu

- 1) Pronajímatel prohlašuje, že má statutem HMP svěřen majetek HMP, tj. budovu čp. 1027 se stavební parcelou parc. č. 1818/91 ul. Tesaříkova, k.ú. Hostivař, je tedy oprávněn vystupovat a jednat jako vlastník.  
Oprávnění MČ Praha 15 pronajmout svěřený majetek je dáno ustanovením zákona o hl.m.Praze, statutem HMP a ostatními obecně závaznými právními předpisy.  
Záměr pronajmout předmětný prostor byl zveřejněn na úřední desce od 16.8.2011 do 31.8.2011.
- 2) Předmětem nájmu je část prvního nadzemního podlaží obj. Tesaříkova 1027, Praha 10 – k.ú. Hostivař. Bližší specifikace předmětu nájmu je provedena plánkem, který je přílohou č. I této smlouvy.
- 3) Nájemce prohlašuje, že se seznámil se stavem pronajímaných prostor, považuje je za vhodné k účelu nájmu a jako takové je do nájmu přijímá.

### II. Účel nájmu

- 1) Nájemce bude prostory užívat výhradně pro účely: **lékárny**
- 2) Nájemce se zavazuje užívat pronajaté nebytové prostory výhradně ke sjednanému účelu nájmu.
- 3) Nájemce se zavazuje koordinovat svoji činnost v případě potřeby s ohledem na činnost a práva ostatních nájemců v celém objektu (parkoviště, čistota v okolí objektu apod.)

- 4) Přenechání pronajatých nebytových prostor či jejich části třetí osobě do podnájmu či společné provozování s třetím subjektem, je možné jen po předchozím písemném souhlasu pronajímatele.
- 5) Nerespektování tohoto ustanovení je považuje za závažné porušení nájemní smlouvy a je důvodem k výpovědi nájemní smlouvy.
- 6) Způsob využití předmětu nájmu je možné změnit jen se souhlasem pronajímatele.

### **III.**

#### **Výše nájemného a úhrada za služby spojené s užíváním nemovitosti**

- 1) Výše nájemného se sjednává dohodou v souladu s obecně závaznými právními předpisy a schválenými Zásadami pro pronájem nebytových prostor a nemovitostí svěřených MČ Praha 15 ke komerčnímu využití a jeho výše je schválena usnesením RMČ Praha 15 č.R-432 ze dne 22.9.2011.  
**Propočet :**

|                    |                                 |
|--------------------|---------------------------------|
| nájemné ve výši:   | Kč 1.202,85/m <sup>2</sup> /rok |
| z celkové výměry : | 130,20 m <sup>2</sup>           |
- 2) Nájemce se zavazuje platit nájemné v pravidelných měsíčních platbách v zaokrouhlené výši Kč 13.051,- (slovy : třinácttisíc padesátjednakoruna) vždy do každého posledního dne měsíce, za který je nájemné hrazeno, na účet pronajímatele č. 069024-2000719399/0800, vedený u ČS a.s. Zálohy za služby spojené s užíváním pronajatého prostoru hradí nájemce ve výši dle výpočtového listu, který bude nájemci zaslán před datem splatnosti nájemného.
- 3) Doplatky event. přeplatky podle vyúčtování záloh a nákladů jsou splatné dle platných předpisů po doručení vyúčtování nájemci. Vyúčtování zálohových plateb za služby provede správce objektu dle platných právních předpisů.
- 4) Nájemce se zavazuje přistoupit na zvýšení záloh uvedených ve výpočtovém listě, nejvýše o částku nedoplatku za minulé zúčtovací období. Úhrady za služby, které nejsou uvedené ve výpočtovém listě, hradí nájemce přímo dodavatelům těchto služeb.
- 5) Neuhradí-li nájemce včas a v plné výši platbu nájemného a souvisejících služeb, zaplatí pronajímateli úrok z prodlení dle vyhl. č. 142/1994 Sb., platné k prvnímu dni prodlení s plněním peněžitého dluhu, na účet č. 069024-2000719399/0800, vedený u ČS a.s.
- 6) Neuhradí-li nájemce v plné výši tři za sebou jdoucí platby nájemného a souvisejících služeb, může být tato skutečnost důvodem k výpovědi nájemní smlouvy. Pokud byla dlužná částka vyrovnána po termínu splatnosti a k opoždění plateb vedly vážné důvody (insolventnost zdravotní pojišťovny) důvod k výpovědi nájemní smlouvy odpadá.
- 7) Pronajímatel je oprávněn zvýšit nájemné v závislosti na míře inflace. Tato sazba bude valorizována v souladu s úředně stanoveným inflačním nárůstem a to tak, že roční sazba bude dle údajů ČSÚ, popř. jiným oficiálním orgánem, upravována k 1.4. následujícího roku, nejdříve v roce 2012. Změnu ve výši nájemného oznámí pronajímatel písemně, jinak zůstává výše nájemného nezměněna.
- 8) V případě uplatnění práva opce ze strany nájemce, tj. pokud nájemce projeví zájem o prodloužení nájemní smlouvy o dalších 5 let, vyhrazuje si pronajímatel právo jednostranného navýšení nájemného s ohledem na výši nájemného v čase a místě obvyklé. Výše nájemného bude určena rozhodnutím kompetentního orgánu pronajímatele

### **IV.**

#### **Doba nájmu**

Nájem se uzavírá na dobu **určitou** 5 let  
od 1.10.2011 do 30.9.2016

- 1) Strany se dohodly, že nájemce má právo na prodloužení nájmu o dalších 5 let za následujících podmínek:
  - a) nájemce požádá pronajímatele o prodloužení nájmu nejpozději 7 měsíců před ukončením nájmu dle této smlouvy
  - b) dodržování podmínek nájmu dle této smlouvy
  - c) ke dni podání žádosti dle bodu a) nebudou existovat pohledávky z titulu nájemného nebo

úhrad za služby po lhůtě splatnosti

Budou-li splněny výše uvedené podmínky, doba nájmu a tím i platnost této smlouvy se prodlužuje o další 5 let za podmínek totožných s podmínkami v této smlouvě, leda by z objektivních důvodů nebylo možné smlouvu prodloužit (např. havárie předmětu nájmu, záměr pronajímatele na jiné využití objektu či nebytového prostoru nebo změna jeho užívání apod.).

Objektivní důvody bránící prodloužení nájmu je pronajímatel povinen sdělit nájemci do 30 dnů od obdržení žádosti dle bodu 1)a) a pokud pronajímatel na žádost neodpoví, má se za to, že došlo k automatickému prodloužení smlouvy.

- 2) Smlouva může být dříve než řádným uplynutím doby ukončena buď
  - a) dohodou smluvních stran, anebo :
  - b) výpovědí z důvodu :
    - hrubého porušení smlouvy ze strany nájemce pokládá pronajímatel zejména :
    - neuhrazení nájemného v plné výši anebo více než 90 dní po termínu splatnosti, příp. neuhrazení těch služeb, jejichž dodávky zajišťuje pronajímatel a které souvisejí s pronájmem (strany se dohodly, že pokud nájemné bude uhrazeno pouze částečně, pohlíží se na ně, jako by nebylo uhrazeno vůbec)
    - podnajíání předmětu nájmu bez písemného souhlasu pronajímatele
    - užívání předmětu nájmu v rozporu s kolaudačním rozhodnutím
    - nájemce neumožní kontrolu pronajatého prostoru pronajímateli,
    - nájemce změnil v provozovně předmět podnikání bez předchozího souhlasu pronajímatele
- 3) Výpovědní lhůta je 3 měsíce a počíná běžet od prvního dne následujícího po doručení výpovědi, vyjma případu, kdy se jedná o výpověď z důvodu neuhrazení nájemného - v takovém případě je výpovědní lhůta dvouměsíční a počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi.
- 4) Dojde-li k ukončení nájmu vinou nájemce, nebudou nájemcem vložené náklady do předmětu nájmu nájemci uhrazeny.

## V.

### Zvláštní oprávnění pronajímatele

- 1) Nájemce se zavazuje umožnit pronajímateli nebo jím pověřené osobě vstoupit do pronajatých prostorů, a to v přítomnosti nájemce po předchozím upozornění a to za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy a řádného užívání předmětu nájmu.
- 2) V případě havárie bude pronajatý prostor otevřen, v nezbytně nutných případech i bez přítomnosti nájemce a následně uzavřen standardním způsobem, jaký je užíván v případě havárií u všech ostatních pronajímaných prostor.
- 3) Pronajímatel o výše provedených úkonech neprodleně vyrozumí nájemce jakýmkoli věrohodným způsobem. V případě marných pokusů o doručení se má za to, že vyrozumění bylo doručeno nájemci třetí kalendářní den od jeho uložení na poště, totéž platí když nájemce bude vyrozumívat pronajímatele.
- 4) Nájemce bere na vědomí, že v případech hrubého porušení této smlouvy, má pronajímatel právo smlouvu vypovědět, čímž není dotčeno právo na náhradu škody vůči nájemci. Výpovědní lhůta je v takovém případě tříměsíční a počítá se od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi nájemci.

## VI.

### Společná ujednání

Nájemce je povinen :

- 1) Projednat s odborem majetku ÚMČ Praha 15 – odd. správy nemovitostí, Boloňská 478/1, Praha 10 protokolární převzetí prostorů a formu placení nájemného a služeb.

- 2) Užívat předmět nájmu výhradně v souladu s touto smlouvou a řádně o něj pečovat. Provádět a zajišťovat v předmětu nájmu a na vlastní náklady veškerou běžnou údržbu, drobné opravy, výměny a čištění včetně malování interiéru a úklidu.
- 3) Nájemce je povinen v případě škody způsobené třetí osobou zajistit vše, co je v jeho silách k zamezení zvětšování škody. V případě vzniku havárie v pronajatém prostoru či objektu je nájemce povinen učinit všechna nezbytná opatření k zmírnění jejich následků a neprodleně informovat pronajímatele. Pokud nájemce havárii nezavinil má nárok na uhrazení nezbytných nákladů účelně vynaložených v souvislosti s opatřeními která učinil.
- 4) Závady vážnějšího charakteru, všechny změny a okolnosti, které by mohly poškodit majetek vlastníka a mohly by vést ke škodě na majetku pronajímatele, bezodkladně oznámit pronajímateli a umožnit mu zásahy nezbytné pro odvrácení škody na majetku. Jinak nájemce odpovídá za škodu vzniklou nesplněním této povinnosti a je povinen nahradit škodu, která by takto vznikla. Způsobili škody nájemce, jeho zaměstnanci či osoby ve vztahu k nájemci, klienti, zákazníci nebo návštěvníci, obchodní partneři, opraváři nebo ostatní osoby prodlévající v prostorách s jeho souhlasem, apod., je nájemce povinen na vlastní náklady odstranit závady a poškození v pronajatých prostorách, popř. takto způsobenou škodu nahradit pronajímateli.
- 5) Nájemce byl seznámen se stavem pronajatých prostor v objektu, s umístěním protipožárních hydrantů, rozvodů el. energie a jejich vypínačů, včetně plynových přípojek a jejich rozvodů a zavazuje se, dodržovat protipožární opatření vyplývající ze zákona 133/1985 Šb. o požární ochraně, vyhlášek a pokynů příslušných orgánů, stejně tak hygienických předpisů, předpisů bezpečnostních, BOZP, a které se týkají ochrany životního prostředí. Plnit povinnosti na základě kolaudačního řízení.
- 6) Pronajímatel souhlasí s umístěním firemního označení – štítku na objektu nájmu. Způsob, velikost a provedení tohoto označení bude pronajímatelem předem dohodnut. Jiné označení např. reklamní štíty a poutače je nájemce oprávněn umístit na předmětu nájmu jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele při zachování platných předpisů. Nájemce je oprávněn jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele a při zachování platných předpisů provádět změny staveb, jejich užívání a jiné stavební úpravy, které vyžadují stavební povolení nebo ohlášení, nebo jiné podstatné změny části domu, zejména na ně umístit jiná označení, vývěsní štíty, osvětlení, zařízení sloužící k reklamě apod. Tento souhlas nenahrazuje stavební povolení.
- 7) Nájemce bere na vědomí, že i stavební úpravy a opravy přesahující rámec běžné údržby podléhají předchozímu písemnému souhlasu pronajímatele.
- 8) Pronajímatel se zavazuje pojistit předmět nájmu. Nájemce se zavazuje být pojištěn ze své činnosti.
- 9) Nájemce se zavazuje provádět úklid pronajatého prostoru a užívat jej takovým způsobem, aby nebylo okolí znečišťováno, zatěžováno nadměrným hlukem, zejména v nočních hodinách, aby nebyl narušen veřejný pořádek i jinými nežádoucími vlivy. Dále se zavazuje zajistit čistotu před nebytovým prostorem v provozní době a odstranit nečistoty a poškození, které způsobil svou činností při provozování nebytového prostoru a dodržovat povinnosti, které mu ukládá obecně závazný předpis o odpadech a obecně závazné vyhlášky hl.m.Prahy.
- 10) Nájemce se zavazuje, že nepřevede bez písemného souhlasu pronajímatele na třetí osobu práva z této smlouvy ani touto smlouvou založený nájemní vztah. Porušení tohoto ustanovení má za následek neplatnost právních úkonů nájemce, jimiž k porušení tohoto ustanovení došlo a opravňuje pronajímatele k vypovězení nájemního vztahu s jednoměsíční výpovědní lhůtou.

## **VII.**

### **Zvláštní ujednání**

- 1) Práva a povinnosti smluvních stran, jakož i právní vztahy touto smlouvou neupravené, se řídí platnými ustanoveními občanského zákoníku a dalšími obecně závaznými právními předpisy
- 2) S výjimkou věcí uvedených v této smlouvě se nájemce obrací na správce objektu.
- 3) Práva a povinnosti z této smlouvy přecházejí na právní nástupce obou smluvních stran.
- 4) Nájemce je povinen na požádání prokázat zákonný způsob likvidace nebezpečného odpadu.

## VIII. Skončení nájmu

- 1) Nájem sjednaný na dobu určitou skončí uplynutím doby, na kterou byl sjednán, pokud se strany nedohodnou jinak. Do data ukončení nájmu je nájemce povinen vyklidit předmět nájmu a předat jej vyklizený nejpozději poslední den pronajímateli s přihlédnutím k obvyklému opotřebení.
- 2) Pro případ, že pronajatý prostor nebude vyklizen nejpozději v den následující po dni skončení nájmu, sjednává se pro tento případ smluvní pokuta ve výši 1000,- Kč za každý započatý den prodlení s vyklizením prostoru (až do úplného vyklizení a předání pronajatých prostorů).
- 3) Nájemce souhlasí s tím, aby pronajímatel v případě nečinnosti nájemce s vyklizením těchto prostor po skončení platnosti této smlouvy do nich vstoupil, a to i bez přítomnosti nájemce a že pronajímatel může k tomuto účelu překonat všechny překážky bránící vstupu. V tomto případě uskuteční tento úkon pronajímatel za přítomnosti alespoň tří zletilých osob, přičemž prvotním úkonem bude soupis majetku v pronajatých prostorách, tyto budou následně vyklizeny a uzamčeny vlastním zařízením pronajímatele. Majetek bude uskladněn v prostorách pronajímatele, tyto budou uzamčeny vlastním zařízením pronajímatele a zapečetěny. Nájemci bude poskytnuta lhůta pět kalendářních dnů pro odvoz majetku.
- 4) Po uplynutí poskytnuté pětidenní lhůty bude za každý den prodlení s vyklizením uskladněného majetku z prostorů pronajímatele vyměřeno skladné ve výši 5000,- Kč s přihlédnutím k případným vlivům inflace.
- 5) Pronajímatel o výše uvedených úkonech neprodleně vyrozumí nájemce jakýmkoli věrohodným způsobem. V případě marných pokusů o doručení se má za to, že vyrozumění bylo doručeno nájemci třetí kalendářní den od jeho uložení na poště.

## IX. Závěrečná ustanovení

- 1) Změny a doplňky této smlouvy mohou být provedeny pouze formou písemného číslovaného dodatku podepsaného oběma smluvními stranami.
- 2) Smlouva se vyhotovuje v šesti autorizovaných stejnopisech, z nichž pronajímatel obdrží pět a nájemce jeden.
- 3) Práva a povinnosti založené tímto smluvním vztahem přecházejí i na případné právní nástupce obou smluvních stran.
- 4) Smluvní strany prohlašují, že si smlouvu před jejím podepsáním přečetly a souhlasí s celým jejím obsahem i rozsahem včetně přílohy I, že smlouva byla sepsána na základě jejich svobodné a pravé vůle nikoliv v tisni či za jednostranně nevýhodných podmínek. Na důkaz toho připojují své podpisy oprávnění zástupci obou smluvních stran.
- 5) Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu obou smluvních stran, účinnosti dnem 1.10.2011

Přílohy:

- 1) Plánek pronajatých prostor

V Praze dne 30.9.2011

v zastoupení  
Ing. Jana Černá

pronajímatel



nájemce

EXEDA, S.R.O.  
Branická 36/1689, 147 00 Praha 4  
IČ: 02152533, DIČ: CZ02152533

|                       |
|-----------------------|
| Prezval(a): T. PRUKYL |
| Podná číslo: 51       |
| Dne:                  |
| Podpis:               |

Príloha k zápisu z zasadenia 15.

Dotazník

číslo zápisu: 15/2010/32, dňa 22.9.2011  
Zasadenie za ticho kľúčom

- 1) ~~zabezpečenie údržby priestorov študentskej jedálne~~
- 2) ~~odovzdanie novej kľúčovej kódy študentskej jedálne 2. P-452 dňa 22.9.2011~~
- 3) ~~zabezpečenie údržby priestorov študentskej jedálne~~

Príloha k zápisu 15/2010/32



Príloha k zápisu 15/2010/32

Príloha k zápisu 15/2010/32



Príloha k zápisu 15/2010/32