

## S M L O U V A

o nájmu prostoru sloužícího k podnikání SMF/2869/2016  
**uzavřená podle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník**

### I.

#### Smluvní strany

##### I.1.

**Město Náchod**, se sídlem v Náchodě, Masarykovo náměstí 40, PSČ 547 01,  
IČO: 00272868, DIČ: CZ00272868,  
zastoupené místostarostkou Ing. Pavlou Maršíkovou  
dále jen **pronajímatel** na straně jedné

a

##### I.2.

**Královéhradecká lékárna a.s.**, se sídlem v Hradci Králové, Veverkova 1343/1,  
Pražské Předměstí, PSČ 500 02  
IČO: 27530981, DIČ: CZ27530981  
zastoupená předsedou představenstva Ing. Jaroslavem Nádvorníkem  
společnost je zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Hradci  
Králové, oddíl B, vložka 2721, s předmětem podnikání provozování lékárenské péče  
v nestátním zdravotnickém zařízení

dále jen **nájemce** na straně druhé

uzavírají tuto smlouvu o nájmu prostoru sloužícího k podnikání:

### II.

#### Předmět a účel nájmu

II.1. Pronajímatel je vlastníkem jednotky č. 738/200 – jiný nebytový prostor vymezený v budově čp. 738 v ulici Němcové v Náchodě. Tato jednotka je zapsaná na listu vlastnictví č. 8623 pro katastrální území a obec Náchod u Katastrálního úřadu pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Náchod.

Pronajímatel zároveň prohlašuje, že jeho smluvní volnost a dispozice s předmětem nájmu uvedeným v čl. II. bod II.2. této smlouvy není ničím omezena. Věcná břemena zapsaná u jednotky č. 738/200 na listu vlastnictví 8623 pro katastrální území a obec Náchod se k předmětu nájmu nevztahují. Pronajímatel dále prohlašuje, že předmět nájmu je podle stavebně-technické dokumentace, svého stavebně-technického určení, jakož i prohlášení pronajímatele vhodný pro účel nájmu.

II.2. Na základě této smlouvy přenechává pronajímatel nájemci do užívání část jednotky č. 738/200, a to prostor v prvním podzemním podlaží budovy čp. 738: sklad (0.44) o výměře 24,3 m<sup>2</sup> (dále jen „předmět nájmu“). Celková plocha předmětu nájmu má výměru 24,3 m<sup>2</sup>.

Plán předmětu nájmu je uveden v příloze č. 1 této smlouvy.

II.3. Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu za účelem zřízení skladu léčivých přípravků a zdravotnického materiálu.

### III.

#### Nájemné

III.1. Výše nájemného z předmětu nájmu byla stanovena dohodou.

Roční nájemné bylo dohodnuto ve výši 9.720,- Kč + DPH.

III.2. Toto nájemné se nájemce zavazuje platit měsíčně tak, že jednotlivé měsíční splátky ve výši 810,- Kč + DPH budou splatné vždy do každého 20. dne příslušného měsíce. Měsíční nájemné bude zasíláno na účet vedený u Komerční banky, a.s., pob. Náchod, číslo účtu \_\_\_\_\_, var.symbol \_\_\_\_\_

### IV.

#### Služby s nájmem spojené

IV.1. Nájemce se zavazuje hradit pronajímateli náklady za spotřebu elektrické energie.

Na tyto náklady se zavazuje hradit pronajímateli měsíční zálohy, a to:

- na dodávku elektrické energie ve výši 50,- Kč.

Zálohy budou hrazeny spolu s nájemným způsobem sjednaným v čl. III. odst. III.2.

Do doby samostatného měření spotřeby elektrické energie se nájemce zavazuje hradit poměrnou část celkové spotřeby budovy čp. 738 propočtenou podle podlahové plochy předmětu nájmu k podlahové ploše všech ploch v budově.

IV.2. Přílohou k nájemní smlouvě je "Výpočtový list" úhrady záloh za užívání prostoru sloužícího k podnikání. "Výpočtový list" tvoří přílohu č. 2 této smlouvy.

IV.3. Pronajímatel vyúčtuje jednou ročně tyto zálohy nájemci a nájemce se zavazuje k úhradě případného nedoplatku ve lhůtě 14 dnů ode dne doručení dokladu o vyúčtování nákladů za příslušné období. Pronajímatel se zavazuje vrátit nájemci případný přeplatek záloh ve stejné lhůtě.

IV.4. V případě prodloužení nájmu se s placením nájemného nebo s placením úhrad za poskytované služby s nájmem spojené, sjednaly si smluvní strany smluvní úrok z prodloužení ve výši 0,1% z dlužné částky za každý den prodloužení.

### V.

#### Práva a povinnosti pronajímatele

V.1. Pronajímatel se zavazuje předat předmět nájmu ke dni 01.7.2016, a to ve stavu způsobilém ke smluvenému účelu nájmu. Převzetí předmětu nájmu včetně jeho stavu, závad a vybavení, počtu předaných klíčů, atd. bude protokolováno v Předávacím protokolu – příloha č. 3 smlouvy.

V.2. Pronajímatel je povinen předmět nájmu ve stavu způsobilém ke smluvenému užívání svým nákladem udržovat, zabezpečovat řádné plnění služeb, jejichž poskytování je s užíváním předmětu nájmu spojeno, a umožnit nájemci nerušené užívání předmětu nájmu.

V.3. Pronajímatel prohlašuje a odpovídá za to, že veškerá běžná technická zařízení odpovídají bezpečnostním a provozním předpisům a jejich chod odpovídá závazným

právním a technickým normám. Součástí tohoto závazku je i zabezpečení příslušných zařízení tak, aby byla v souladu s bezpečnostními, požárními, hygienickými a provozními předpisy a jejich chod odpovídal stanoveným normám.

V.4. Oznámí-li to pronajímatel ve sjednané lhůtě, tj. tři dny předem, umožní mu nájemce v nezbytném rozsahu prohlídku předmětu nájmu, jakož i přístup k němu nebo do něho za účelem provedení potřebné kontroly, opravy nebo údržby předmětu nájmu. Předchozí oznámení se nevyžaduje, je-li nezbytné zabránit škodě nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení. Vzniknou-li nájemci touto činností pronajímatele obtíže, které nejsou jen nepodstatné, má nájemce právo na slevu z nájemného.

## VI.

### Práva a povinnosti nájemce

VI.1. Nájemce je povinen užívat předmět nájmu v rozsahu dohodnutém ve smlouvě a jako řádný hospodář ke sjednanému účelu a platit nájemné.

VI.2. Nájemce je povinen provádět vlastním nákladem běžnou údržbu a drobné opravy předmětu nájmu. Smluvní strany se dohodly, že za běžnou údržbu a drobné opravy předmětu nájmu považují běžnou údržbu a drobné opravy v rozsahu dle nařízení vlády č. 308/2015 Sb., o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu.

VI.3. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu řádně a včas oznámit obchodní společnosti Správa budov Náchod, s.r.o., Českoskalická 105, Staré Město nad Metují, 547 01 Náchod potřebu oprav, které má pronajímatel provést, a umožnit provedení těchto i jiných nezbytných oprav; jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním povinnosti vznikla.

VI.4. Vynaložil-li nájemce v havarijních případech, kdy oprava předmětu nájmu nesnese odkladu; náklad při opravě, kterou je povinen obstarat pronajímatel, přísluší mu náhrada účelně vynaložených nákladů.

VI.5. Nájemce prohlašuje, že zná svoje povinnosti vyplývající z předpisů o bezpečnosti a ochraně zdraví při práci, hygienických předpisů, předpisů o ochraně majetku a požární ochraně a provozně-technických předpisů. Zavazuje se užívat pronajatý prostor v souladu s těmito předpisy a řádným způsobem a uhradit veškeré škody vzniklé provozováním své činnosti bez ohledu na jejich zavinění. Nájemce výslovně přebírá povinnosti k zajištění požární ochrany v předmětu nájmu vyplývající ze zákona č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, v platném znění a vyhlášky č. 246/2001 Sb., o požární prevenci, v platném znění.

VI.6. Nájemce je oprávněn zabezpečit předmět nájmu dle svojí potřeby a dále opatřit předmět nájmu se souhlasem pronajímatele v přiměřeném rozsahu štíty, návěstími a podobnými znameními; pronajímatel může souhlas odmítnout, má-li pro to vážný důvod. Požádal-li nájemce o udělení souhlasu v písemné formě a nevyjádří-li se pronajímatel do jednoho měsíce, považuje se souhlas pronajímatele za daný. Při skončení nájmu odstraní nájemce znamení, kterými předmět nájmu opatřil, a uvede dotčenou část předmětu nájmu do původního stavu na vlastní náklady.

VI.7. Zřídí k předmětu nájmu užívací právo třetí osobě - podnájem může nájemce jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Nájemce může převést nájem v

souvislosti s převodem podnikatelské činnosti, již předmět nájmu slouží, pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.

VI.8. Nájemce nemá právo provozovat jinou činnost nebo změnit způsob či podmínky jejího výkonu, než jak to vyplývá z dohodnutého účelu nájmu, nebo pokud by tato změna nad přiměřenou míru poškozovala pronajímatele nebo ostatní uživatele nemovité věci.

VI.9. Ukáže-li se během nájmu potřeba provést nezbytnou opravu předmětu nájmu, kterou nelze odložit na dobu po skončení nájmu, musí ji nájemce strpět, i když mu provedení opravy způsobí obtíže nebo omezí užívání předmětu nájmu.

VI.10. V době tří měsíců před skončením nájmu je nájemce povinen umožnit zájemci o nájem přístup k předmětu nájmu v nezbytném rozsahu za účelem prohlídky v přítomnosti nájemce a pronajímatele; pronajímatel oznámí nájemci návštěvu v přiměřené době předem.

## VII.

### Stavební a jiné úpravy

VII.1. Ke všem stavebním úpravám, jakož i úpravám měnícím charakter provozu je nutný předchozí písemný souhlas pronajímatele. Případné investice do předmětu nájmu budou řešeny samostatnou dohodou.

## VIII.

### Pojištění

VIII.1. Pronajímatel prohlašuje, že budova čp. 738 je pojištěna proti živelným rizikům. Nájemce se zavazuje pojistit provozování své činnosti.

## IX.

### Doba nájmu a jeho skončení

IX.1. Smlouva se uzavírá na dobu **určitou** s účinností ode dne 1.7.2016 po dobu udržitelnosti projektů rekonstrukce a zateplení objektu, tj. do 31.12.2020.

IX.2. Nájemce může nájem vypovědět i před uplynutím ujednané doby,

- a) ztratí-li způsobilost k činnosti, k jejímuž výkonu je prostor sloužící podnikání určen,
- b) přestane-li být najatý prostor z objektivních důvodů způsobilý k výkonu činnosti, k němuž byl určen, a pronajímatel nezajistí nájemci odpovídající náhradní prostor, nebo
- c) porušuje-li pronajímatel hrubě své povinnosti vůči nájemci.

IX.3. Pronajímatel může nájem vypovědět i před uplynutím ujednané doby,

- a) má-li být nemovitá věc, v níž se prostor sloužící podnikání nachází, odstraněna, anebo přestavována tak, že to brání dalšímu užívání prostoru, a pronajímatel to při uzavření smlouvy nemusel ani nemohl předvídat, nebo

- b) porušuje-li nájemce hrubě své povinnosti vůči pronajímateli, zejména tím, že přestože jej pronajímatel vyzval k nápravě, chová se nájemce v rozporu s ustanoveními této smlouvy, nebo je po dobu delší než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného nebo služeb spojených s užíváním prostoru sloužícího podnikání.

Za hrubé porušení povinností účastníci výslovně považují zejména skutečnost, že nájemce užívá předmět nájmu takovým způsobem, že se opotřebovává nad míru přiměřenou okolnostem nebo že hrozí jeho zničení, tedy neužívá předmět nájmu jako řádný hospodář, bez písemného předchozího souhlasu pronajímatele přenechal předmět nájmu do podnájmu, provádí úpravy předmětu nájmu, užívá předmět nájmu k jinému než sjednanému účelu, neoznámí řádně a včas potřebu oprav, které má provést pronajímatel a pod.

IX.4. Ve výpovědi musí být uveden její důvod; výpověď, v níž není uveden její důvod, je neplatná.

IX.5. Výpovědní doba je tříměsíční.

IX.6. Vypovídající strana má právo do uplynutí jednoho měsíce ode dne, kdy jí byla výpověď doručena, vznést proti výpovědi námitky; námitky vyžadují písemnou formu. Vznese-li vypovídající strana námitky včas, ale vypovídající strana do jednoho měsíce ode dne, kdy jí námitky byly doručeny, nevezme svou výpověď zpět, má vypovídající strana právo žádat soud o přezkoumání oprávněnosti výpovědi, a to do dvou měsíců ode dne, kdy marně uplynula lhůta pro zpětvzetí výpovědi.

IX.7. Nájemní poměr lze ukončit oboustrannou písemnou dohodou.

IX.8. Po skončení nájmu předá nájemce pronajímateli, nebo jím písemně zplnomocněnému zástupci, předmět nájmu, bez nároku na zajištění náhradních prostor, v řádném stavu (vyklizený a čistý), který odpovídá jeho běžnému opotřebení. Zároveň jsou smluvní strany povinny do 30 dnů po skončení nájmu vyrovnat veškeré závazky vyplývající z této smlouvy.

IX.9. V případě, že nájemce nevyklidí předmět nájmu a vyklizený nepředá pronajímateli v den následující po skončení nájmu, sjednaly si smluvní strany smluvní pokutu ve výši 500,- Kč za každý den prodlení splatnou do 14 dnů od data vyúčtování pokuty. Tím není dotčena povinnost nájemce hradit úhradu za užívání předmětu nájmu.

## X.

### Volba práva a příslušnosti soudu

X.1. Smluvní strany se výslovně dohodly, že právní jednání a vztahy, založené touto smlouvou, se řídí právním řádem České republiky, zejm. zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

X.2. Účastníci se zavazují veškeré spory přednostně řešit smírnou cestou. Dále se smluvní strany dohodly, že příslušný k projednání sporů, vzniklých z tohoto smluvního vztahu, bude věcně a místně příslušný obecný soud pronajímatele.

## XI.

### Inflační doložka

XI.1. Nájemné v roce 2018 a v letech následujících může být upravováno v návaznosti na cenový vývoj a může být každý rok automaticky jednostranně

zvyšováno o výši inflace předchozího kalendářního roku, stanovenou inflačním indexem (v návaznosti na růst cen služeb a spotřebního zboží) vydávaným Českým statistickým úřadem v Praze. Toto zvýšené nájemné se nájemce zavazuje platit ihned od data vyúčtování výše inflace pronajímatelem. Rozdíl již zaplaceného nájemného za období od 1. ledna každého roku do data vyúčtování inflace pronajímatelem, se nájemce zavazuje uhradit do 14 dnů od data vyúčtování.

## XII.

### Ustanovení přechodná a závěrečná

XII.1. Uzavření této nájemní smlouvy bylo schváleno Radou města Náchoda dne 27.6.2016 usnesením č. 62/1854/16 pod číslem akce **3748**.

Záměr obce pronajmout předmět nájmu dle této smlouvy byl zveřejněn vyvěšením oznámení na úřední desce Městského úřadu Náchod (včetně elektronické úřední desky) ode dne 31.5.2016 do dne 20.6.2016.

XII.2. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oprávněnými zástupci smluvních stran.

XII.3. Veškeré dodatky, přílohy a změny této nájemní smlouvy musí být vyhotoveny v písemné formě a řádně podepsány oprávněnými zástupci obou stran této smlouvy.

XII.4. Smluvní strany jsou povinny navzájem se informovat o jakékoliv změně údajů, zejména změně adresy. V případě pochybnosti se má zásilka za doručenu třetího dne po jejím odeslání, pokud byla zaslána doporučenou poštou na adresu účastníka smlouvy uvedenou v jejím záhlaví nebo upřesněnou v průběhu trvání smluvního vztahu.

XII.5. V případě, že některé ustanovení této smlouvy je nebo se stane neúčinné, zůstávají ostatní ustanovení této smlouvy účinná. Smluvní strany se zavazují nahradit neúčinné ustanovení této smlouvy ustanovením jiným, účinným, které svým obsahem a smyslem odpovídá nejlépe obsahu a smyslu ustanovení původního, neúčinného.

XII.6. Smluvní strany této smlouvy prohlašují, že si tuto nájemní smlouvu před jejím podepsáním přečetly, a že byla uzavřena podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně a v souladu s dobrými mravy. Na znamení souhlasu s celým obsahem této smlouvy oprávnění zástupci stran této smlouvy smlouvu ve čtyřech originálních vyhotoveních vlastnoručně níže uvedeného dne podepisují. Tři vyhotovení smlouvy obdrží pronajímatel a jedno nájemce.

Přílohy: č. 1 - plán předmětu nájmu

č. 2 - "Výpočtový list" úhrady za užívání předmětu nájmu

č. 3 - Předávací protokol

V Náchodě dne 29.6.2016

V Hradci Králové dne 29.6.2016

Pronajímatel :  
Město Náchod

Nájemce:  
Královéhradecká lékárna a.s.

.....  
zast. místostarostkou  
Ing. Pavlou Maršíkovou  
Město Náchod  
Masarykovo náměstí 40  
547 01 NÁCHOD

.....  
zast. předsedou představenstva  
Ing. Jaroslavem Nádvořníkem

**KRÁLOVÉHRADECKÁ LÉKÁRNA a.s.**

Veverkova 1343/1

500 02 Hradec Králové