

Jiřího náměstí 20/I., 290 01 Poděbrady,  
00239640

číslo účtu

na straně jedné jako pronajímatel

a

**Loise Lane a.s.**

sídlo firmy : Revoluční 1546/24, 110 00 Praha 1 Nové Město

sídlo provozovny : nám. T. G. Masaryka 796/III, 290 01 Poděbrady

IČ, DIČ : 28218515, CZ28218515

bankovní spojení :

číslo účtu :

zast. Jaroslavem Vildou, členem představenstva

na straně druhé jako nájemce

uzavírají podle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů tuto

## **SMLOUVU O NÁJMU PROSTORU SLOUŽÍCIHO K PODNIKÁNÍ**

I.

### **Předmět smlouvy**

- 1) Pronajímatel je vlastníkem domu č.p. 796 na pozemku st. 1833, k.ú. Poděbrady, na nám. T. G. Masaryka v Poděbradech III. Objekt je stavebně určen pro provozování prostor sloužících k podnikání.
- 2) Pronajímatel přenechává nájemci dle usnesení Rady města Poděbrady č. 463/2014 ze dne 2.6.2014 do nájmu prostor sloužící k podnikání č. 1 situovaný v 1. podzemním a 1. nadzemním podlaží v domě čp. 796/III., nám. T. G. Masaryka v Poděbradech ve stavu odpovídajícím smluvenému účelu provozování. Situování a členění prostoru sloužícího k podnikání je uvedeno v dodatku č.1, který je nedílnou součástí této smlouvy.
- 3) Nájemce je oprávněn užívat prostor sloužící k podnikání uvedený v dodatku č.1 pro účely provozování lékárny a činností souvisejících. Ke změně účelu musí mít předchozí písemný souhlas pronajímatele.
- 4) Nájemce, jeho zaměstnanci, pacienti a návštěvníci jsou oprávněni užívat prostory společných chodeb, schodišť, sociálního zařízení, výtah a další technické vybavení. Dvůr je vyhrazen pro příjezd, vystoupení a vstup osob nepohyblivých nebo s omezeným pohybem.
- 5) Nájemce se seznámil se stavem pronajímaného prostoru sloužícího k podnikání a v tomto stavu je najímá.
- 6) Nájemce bude za nájem prostoru sloužícího k podnikání platit nájemné a zálohy na služby poskytované s nájmem prostoru v pravidelných měsíčních splátkách. V případě, že nájemce bude v prodlení s platbou ceny nájmemného, záloh na služby poskytované s nájmem, s upravenou výší ceny nájmu nebo vyúčtováním služeb hrazených pronajímateli nebo dalšími platbami, uhradí pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,1% z dlužné částky za každý den prodlení.

II.

### **Doba a skončení nájmu**

- 1) Tato smlouva o nájmu prostoru sloužícího k podnikání se uzavírá na dobu neurčitou s účinností od 1.8.2014
- 2) Výpovědní lhůta se sjednává v délce šesti měsíců a počítá se od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi.
- 3) Nájemce se zavazuje ke dni skončení nájmu pronajatý prostor vyklidit a odevzdat vyklizený, ve stavu odpovídajícím obvyklému opotřebení a bez poškození, zástupcům pronajímatele.
- 4) Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel je oprávněn ukončit nájem v době prvních 10 let trvání nájmu pouze z následujících důvodů:
  - 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 ustanovením § 2305 občanského

- zákoníku, nebo je po dobu delší než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného nebo služeb spojených s užíváním prostoru sloužícího podnikání.
- c) pokud nájemce bez souhlasu pronajímatele bude byt' i částečně užívat pronajatý prostor k jinému než sjednanému účelu a způsobu využití pronajímáných prostor
  - d) nájemce převede práva z nájemní smlouvy na třetí osobu bez předchozího souhlasu pronajímatele
  - e) nájemce zahájí provádění stavebních úprav, technické zhodnocení, opravy a údržbu pronajatých prostor bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele
  - f) nájemce odstraní historický mobilář vybavení veřejnosti přístupných pronajatých prostor lékárny, vyjma technického vybavení, kterým se rozumí zejména počítačové vybavení, přístroje apod.
- 5) Smluvní strany se dohodly, že nájemce je oprávněn ukončit nájem v době prvních 10 let trvání nájmu pouze z následujících důvodů:
    - 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.
  - 6) Žádná ze smluvních stran není oprávněna nájem podle této smlouvy po dobu prvních 10 let jeho trvání vypovědět nebo od této smlouvy odstoupit z jiných důvodů než uvedených v této smlouvě.
  - 7) Pokud to právní předpisy umožňují, smluvní strany dohodou vyloučí jiné důvody a způsoby jednostranného ukončení této smlouvy podle platných právních předpisů na uvedenou dobu. Smluvní strany se dohodly, že ustanovení § 1765 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku se nepoužije. Nebezpečí změny okolností na sebe vezmou obě smluvní strany.
  - 8) Smluvní strany smluvně vyloučí užití ustanovení § 2307 až § 2312 Občanského zákoníku, a to na dobu prvních 10 let trvání nájmu.
  - 9) V případě, že výpověď spočívá v porušení povinnosti druhé strany je předpokladem platnosti výpovědi, že povinná stran nesjedná nápravu v dodatečně lhůtě 15 pracovních dnů od doručení písemné výzvy oprávněné strany. Výpovědní doba po dobu prvních 10 let trvání nájmu podle nájemní smlouvy bude činit 3 měsíce a počne běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé straně,
  - 10) Platnost této smlouvy automaticky skončí ke konci měsíce, kdy nájemce poté co získal povolení k poskytování zdravotních služeb – provozování lékárny v předmětných prostorech, ztratil způsobilost k provozování činnosti, pro kterou si prostor sloužící k podnikání najal, a to aniž by mu kontinuálně uvedené oprávnění opětovně vzniklo nebo pokud obdržel rozhodnutí o zamítnutí žádosti o povolení k poskytování zdravotních služeb – provozování lékárny v předmětných prostorech, které nabude právní moci, popř. pokud do 2. měsíců od uzavření této smlouvy o toto povolení nezažádal. Tuto skutečnost je povinen oznámit pronajímateli do 10 pracovních dnů od doby, kdy tento stav nastal. Do doby předání prostoru hradí nájemce nájemné a zálohy na služby uvedené v dodatku v té době platném.
  - 11) Nájem může být ukončen písemnou dohodou smluvních stran.
  - 12) Smluvní strany se dohodly, že výpovědní důvod uvedený v odst. 4 písm. f) tohoto článku platí pouze za podmínky, že se nájemce stane vlastníkem nebo nájemcem výše uvedeného historického vybavení, podle stavu ke dni uzavření této smlouvy nebo pokud pronajímatel nabídne nájemci toto vybavení do nájmu nebo podnájmu za cenu, která nebude vyšší než obvyklá cena nájmu za užívání uvedeného vybavení, popř. pokud pronajímatel nájemci zprostředkuje možnost pronájmu toho to vybavení za cenu, která nebude vyšší než obvyklá cena nájmu za užívání uvedeného vybavení. Smluvní strany se dále dohodly, že uvedený výpovědní důvod zaniká resp. nelze použít pokud:
    - povinnost odstranění vybavení nebo jeho části bude nájemci uložena na základě rozhodnutí orgánu veřejné správy, soudu nebo na základě platných právních předpisů, resp. vybavení nebude moci být zachováno s ohledem na uvedené rozhodnutí a předpisy bez ohrožení provozu lékárny v pronajatých prostorech, nebo
    - pokud nájemce nabídne pronajímateli uvedené vybavení k odkoupení, a to za cenu dle vzájemné dohody, nedojde-li k takové dohodě, tak za cenu obvyklou, přičemž pronajímatel uvedené vybavení odmítne koupit, resp. nekoupí do 3 měsíců od učinění takovéto nabídky. V případě koupě uvedeného vybavení ze strany pronajímatele se smluvní strany dohodly, že uvedené vybavení bude ponecháno v pronajatých prostorách k užívání nájemci, přičemž smluvní strany se dohodnou ohledně úplaty za jeho užívání. Tato úplata nebude vyšší než obvyklá cena nájmu za užívání uvedeného vybavení.

### III.

#### Cena nájmu

- 1) Výše nájemného za prostor sloužící k podnikání se sjednává dohodou v roční sazbě za 1 m<sup>2</sup> ve výši 4.800,- Kč. Výpočet ročního resp. měsíčního nájemného je uveden v dodatku č.1, který je nedílnou součástí této smlouvy a bude nahrazován dalšími příslušně očíslovanými dodatky tehdy, dojde-li ke změnám ve výši nájemného.
- 2) Nájemné je osvobozeným plněním dle § 51, odst. 1, písm. g) zákona o DPH v platném znění.

- 3) S účinností od 1.1.2015 může být dosavadní výše nájemného pronajímatelem každoročně upravena o počet procent běžné míry inflace předešlého roku úředně publikované státním statistickým orgánem ČR. Tato úprava bude platit vždy zpětně od prvního měsíce příslušného roku. Pronajímatel bude o uvedeném zvýšení písemně informovat nájemce. Do dne doručení oznámení o zvýšení nájemného není nájemce v prodlení s placením nájemného odpovídající příslušnému navýšení. Částka odpovídající navýšení od počátku roku do doručení příslušného oznámení pronajímatele je splatná spolu s následující splátkou nájemného. Nájemné pro rok 2015 již proto může zahrnovat zvýšení o míru inflace vyčíslenou za rok 2014 atd. Výše nájemného na rok 2014 a další roky a výše záloh na služby bude uvedena vždy v příslušně očíslovaném dodatku této smlouvy.
- 4) Nájemce se zavazuje platit pronajímateli roční výši nájemného v pravidelných měsíčních úhradách bezhotovostním převodem. Výše této úhrady je uvedena v příslušně očíslovaném dodatku této smlouvy a je splatná tak, že do 15. kalendářního dne každého měsíce bude připsána na účet pronajímatele uvedený v záhlaví, variabilní symbol 0240796001.

#### IV.

##### Služby

- 1) Smluvní strany sjednávají měsíční úhradu záloh na služby poskytované s nájmem prostoru sloužícího k podnikání dodávané pronajímatelem nebo jeho prostřednictvím. Výše těchto záloh je vyčíslena v příslušně očíslovaném dodatku této smlouvy a bude měněna vždy se změnou výše cen energií, vodného a stočného atp. Zálohy na služby jsou splatné bezhotovostním převodem tak, že do 15. kalendářního dne každého měsíce budou připsány na účet pronajímatele uvedený v záhlaví, variabilní symbol 0240796001. Vyúčtování záloh na služby spojené s nájmem prostoru sloužícího k podnikání provede pronajímatel s tím, že finanční vyrovnání bude provedeno do 15. dnů od předložení vyúčtování nájemci.
- 2) Nájemce si bude zabezpečovat na svůj náklad odvoz případně likvidaci odpadu z prováděných činností v prostoru sloužícím k podnikání.
- 3) Vlastní prostor sloužící k podnikání je vybaven poměrovým měřidlem elektrické energie. Při vyúčtování spotřeby elektrické energie naměřené fakturačním měřidlem bude přihlédnuto k hodnotám naměřeným poměrovým měřidlem el. energie. To neplatí v případě, kdy má prostor sloužící k podnikání vlastní fakturační měřidlo.
- 4) Náklady na provoz výtahu, osvětlení společných prostor, vodné a stočné, úklid společných prostor, odvoz TDO příp. další služby budou rozpočítány v poměru podlahové plochy nebytových prostor pronajatých podle této smlouvy k ostatním prostorům v domě č.p. 796.
- 5) Dodávka a odběr tepelné energie pro vytápění a ohřev teplé vody bude nájemci fakturována podle poměru započitatelné podlahové plochy prostoru sloužícího k podnikání a součtu započitatelných ploch všech prostor sloužících k podnikání v domě č.p. 796.

#### V.

##### Povinnosti a práva nájemce

- 1) Nájemce je povinen dbát při užívání pronajatého prostoru sloužícího k podnikání práv ostatních nájemců a nerušit výkon jejich práv, dodržovat obecně stanovené podmínky užívání pronajatých prostor i prostor společných.
- 2) Nájemce se zavazuje udržovat prostor sloužící k podnikání i prostory společné ve způsobilém stavu, zejména musí dbát, aby nedocházelo k jejich poškození, znečištění, nadměrnému opotřebení nebo znehodnocování. Vzniklé škody je povinen odstranit na svůj náklad, ať již způsobil škodu sám, jeho zaměstnanci, zákazníci nebo návštěvníci, jemu smluvně zavázaní partneři či opraváři nebo jiné osoby pro
- 3) Nájemce je povinen zajišťovat a hradit náklady spojené s obvyklým udržováním prostoru sloužícího k podnikání. Jedná se zejména o jeho malování, drobné opravy technologického vybavení prostoru sloužícího k podnikání (výměny žárovek, zářivkových trubíc, el. jištění, opravy sociálního zařízení atp.), když cena opravy v jednotlivém případě nepřesáhne 1.000,- Kč (tato částka bude 1 x za 2 roky aktualizována dle míry inflace). Dále je povinen hradit náklady na opravy a údržbu zařízení, která jsou určena a výlučně slouží zvláštnímu účelu nájemce.
- 4) Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, které mají být provedeny a umožnit provedení těchto i jiných nezbytných oprav. Pokud se tak nestane, odpovídá nájemce za škodu, která nesplněním povinnosti vznikla. Potřeba oprav bude oznámena na tlf.č. [redacted]

- 5) Nájemce je povinen po předchozím ohlášení pronajímateli nebo jeho zmocněnci umožnit vstup do pronajatého prostoru sloužícího k podnikání za účelem jeho kontroly a dodržování povinností vyplývajících z této smlouvy a předpisů souvisejících a to i v doprovodu třetích osob. Pronajímatel je povinen dbát toho, aby nenarušil běžný provoz nájemce.
- 6) Nájemce je povinen před zahájením stavebních úprav, oprav a údržby vždy požádat pronajímatele o vydání předchozího písemného souhlasu.
- 7) Nájemce je povinen dodržovat v pronajatých prostorech veškeré protipožární, hygienické, bezpečnostní a ekologické předpisy.
- 8) Nájemci se doporučuje uzavřít pojištění nad rámec pojištění proti živelným pohromám, např. pojištění odpovědnosti za škodu na pronajatých prostorách a pojištění vnitřního vybavení.
- 9) Nájemce není oprávněn převést práva z této nájemní smlouvy na jinou osobu bez předchozího souhlasu pronajímatele.
- 10) Nájemce je povinen v případě, že uvedené nebude v rozporu s předpisy upravující provozování lékárny, rozhodnutím orgánu veřejné správy nebo soudu zachovat ve veřejnosti přístupné části předmětu nájmu původní historické vybavení pronajatých prostor (nábytek), přičemž se toto ustanovení netýká technického vybavení, kterým se rozumí zejména počítačové vybavení, přístroje apod. Uvedená povinnost platí pouze za podmínky, že se nájemce stane vlastníkem uvedeného historického vybavení, nebo pokud mu toto bude nabídnuto k pronájmu za podmínek uvedených odst. 12 čl. II této smlouvy.

## VI.

### Povinnosti pronajímatele

- 1) Pronajímatel zabezpečí u pojišťovacího ústavu uzavření pojištění nemovitosti (tzv. pojištění živelné).
- 2) Pronajímatel se dále zavazuje:
  - a. zajistit plný výkon práv spojených s užívání prostor,
  - b. zplnomocnit nájemce k jednání s příslušnými dodavateli služeb souvisejících s nájmem,
  - c. bez zbytečného odkladu zajistit odstranění závad bránících řádnému užívání prostor. Způsob odstranění a event. omezení užívání prostoru sloužícího k podnikání s nájemcem projednat a dohodnout formou dodatku k této smlouvě.
- 3) Pronajímatel smí provádět opravy a stavební úpravy objektu, které jsou nezbytně nutné nebo účelné pro údržbu nebo odvrácení hrozící škody, i bez souhlasu nájemce, včetně oprav a stavebních úprav pronajatých prostor, dojde-li k havárii nebo ke vzniku škody. Podle naléhavosti je pronajímatel povinen jejich provádění předem oznámit nájemci a při jejich provádění postupovat tak, aby nedošlo k podstatnému narušení běžného provozu nájemce a škodám na interiéru. Nájemce je povinen místnosti nebo prostory přicházející v úvahu při uvedených pracích zpřístupnit a nesmí bezdůvodně bránit v provádění prací a to i prací směřujících ke zlepšení stavu objektu nebo pronajatých prostor. V posledně uvedeném případě může pronajímatel tyto stavební úpravy provádět po předchozí dohodě s nájemcem.
- 4) V případě, že stavebními úpravami prováděnými pronajímatelem v předmětných prostorách nebo v domě, kde se tyto prostory nacházejí, bude nájemci znemožněno nebo omezeno užívání těchto prostor k účelům uvedeným v této smlouvě, má nájemce právo na slevu z nájemného odpovídající výši nájemného za počet kalendářních dnů, po které nemohl prostory užívat nebo bylo užívání omezeno. V případě omezení užívání bude brán zřetel také na rozsah omezení. Stejně tak má nájemce právo na slevu z nájemného v případě, že stavebnětechnický stav pronajatých prostor nebo domu, v němž se nacházejí, znemožní nebo omezí nájemce v jeho právu prostory užívat.
- 5) Otázka vlivu těchto zásahů resp. stavebnětechnického stavu na výši nájemného bude řešena vzájemnou písemnou dohodou smluvních stran a přesná výše slevy z nájmu bude dohodnuta nejpozději do dvou měsíců od skončení důvodů, které vedly ke snížení nájmu.
- 6) Pronajímatel je povinen zajistit Nájemci po celou dobu trvání této Smlouvy řádné a nerušené užívání předmětu nájmu a to zejména tak, aby bylo možno dosáhnout jak účelu této Smlouvy, tak i účelu užívání předmětu této Smlouvy.
- 7) Pronajímatel souhlasí s umístěním informační tabule na viditelném místě v objektu. Osazení informační tabule si zabezpečí nájemce vlastním nákladem.

## VII.



### Technické zhodnocení předmětu nájmu

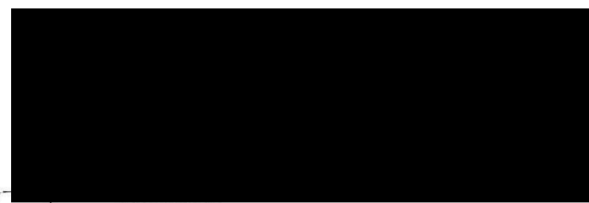
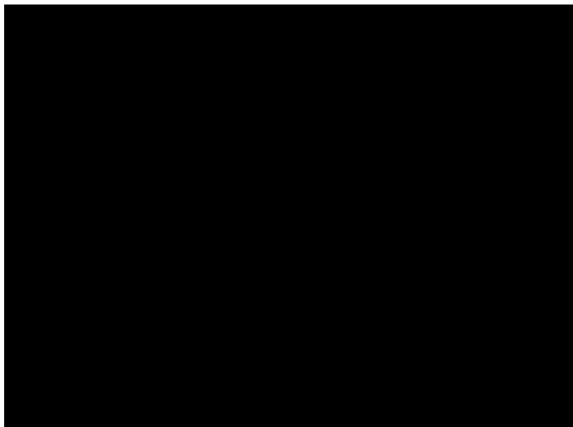
- 1) V případě provádění technického zhodnocení, stavebních úprav, oprav apod. je nájemce oprávněn ve smyslu § 28 odst. 3 zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů, případně jím provedené technické zhodnocení po celou dobu trvání nájemního poměru (dobu nájmu) odpisovat.
- 2) Pronajímatel prohlašuje, že nezvýšil a během platnosti a účinnosti nájemní smlouvy nezvýší vstupní cenu pronajatého majetku dle nájemní smlouvy o technické zhodnocení, které provedl nájemce na své náklady a zároveň které bylo zhotoveno na základě předběžného písemného souhlasu pronajímatele.
- 3) V případě ukončení nájmu nemá nájemce právo požadovat po pronajímateli finanční nebo jinou kompenzaci za provedené technické zhodnocení a vrácení vložených investic, není-li před započtením stavebních prací písemně sjednáno mezi oběma smluvními stranami jinak.
- 4) Smluvní strany se dohodly, že zhodnocené technické vybavení předmětu nájmu a pořízené na náklady zhotovitele se stane majetkem pronajímatele.

### VIII

#### Závěrečná ujednání

- 1) Tato smlouva nabývá účinnosti k 1.8. 2014 a uzavírá se na dobu neurčitou.
- 2) Obě smluvní strany se zavazují případné spory vyplývající z uzavřeného nájemního vztahu řešit především vzájemným jednáním a dohodou, bez jednostranných kroků odporujících této smlouvě a dobrým mravům. Nestane-li se tak, může oprávněná smluvní strana předložit spor k rozhodnutí příslušnému soudu.
- 3) Veškeré vztahy mezi pronajímatelem a nájemcem touto smlouvou neupravené se řídí zák. č. 89/2012 Sb. v platném znění a dalšími platnými právními předpisy.
- 4) Případné změny a doplňky smlouvy lze provádět pouze oboustranně podepsanými písemnými a číslovanými dodatky, vyjma ustanovení, ve kterých tato smlouva připouští jednostrannou změnu.
- 5) Tato smlouva se vyhotovuje ve dvou stejnopisech a každá smluvní strana obdrží jeden podepsaný výtisk.
- 6) Účastníci smlouvy prohlašují, že si smlouvu přečetli, že souhlasí s jejím obsahem, že smlouva byla sepsána na základě jejich svobodné vůle, nikoli v tísni nebo za nápadně nevýhodných podmínek, a na důkaz toho připojují své podpisy.

V Poděbradech dne ..... 16. 2. .... 2014.



nájemce

