

SMLOUVA

o pronájmu nebytových prostor v objektu Veltruská 558/29, Praha 9 – Prosek uzavřená mezi

Fakultní Thomayerova nemocnice

se sídlem: Vídeňská 800, 140 59 Praha 4 - Krč

státní příspěvková organizace zřízená Ministerstvem zdravotnictví ČR

zapsaná v obchodním rejstříku u Městského soudu v Praze, oddíl Pr, vl. 1043

IČ: 00064190

DIČ: CZ00064190

jednající: doc. MUDr. Zdeněk Beneš, CSc., ředitel

Bankovní spojení: XXX

číslo účtu: XXX

(dále jen FTN nebo pronajímatel)

a

Všeobecná lékárna s.r.o.

se sídlem 1. máje 67, 281 63 Kozojedy

IČ: 03572102

DIČ: CZ03572102 (není plátce DPH)

jednající: Ing. Tomáš Janovský, jednatel

(dále jen nájemce)

Fakultní Thomayerově nemocnici přísluší hospodaření s pozemkem p.č. 628/171, jehož součástí je stavba č.p. 558, na adrese Veltruská 558/29, 190 00 Praha 9 – Prosek, obec: hl. m. Praha, k.ú. Prosek, zapsáno na LV č. 8464 u Katastrálního úřadu hl.m. Prahy, ve vlastnictví ČR.

I.

Předmět a účel nájmu

1. Předmětem nájmu jsou nebytové prostory v 1. NP výše uvedené budovy o celkové výměře **122,23 m²** (lékárna), specifikované v příloze č. 1 a vyznačené v příloze č. 2 této smlouvy (dále jen „předmět nájmu“).
2. Nájemce bude předmět nájmu užívat za účelem provozování lékárny (nestátního zdravotnického zařízení).
3. Do předmětu nájmu je nájemcem vneseno vybavení a zařízení, které je výhradně jeho vlastnictvím.
4. FTN prohlašuje, že předmět nájmu je podle svého stavebně technického určení vhodný pro sjednaný účel pronájmu a jeho užívání k tomuto účelu je v souladu s obecně platnými právními předpisy. FTN dočasně nepotřebuje předmět nájmu k plnění svých úkolů.
5. Nájemce prohlašuje, že byl seznámen se stavem předmětu nájmu a v tomto stavu jej bez výhrad přebírá do užívání. Pronajímatel předá nájemci předmět nájmu na základě předávacího protokolu ke dni převodu obchodního závodu mezi nájemcem a stávajícím nájemcem předmětu nájmu panem OU OU, IČ 40678636 (dále jen „den předání“). Předpokládaným dnem předání je 1.9.2022, nejpозději však 30.9.2022.

II.

Platební podmínky

1. Nájemné za nebytové prostory se stanovuje dohodou podle zák. č. 526/1990 Sb. v platném znění a činí
341 480,- Kč/rok (slovy tři sta čtyřicet jedentisíc čtyřista osmdesát korun českých).

V případě, že se nájemce v budoucnu stane plátcem daně z přidané hodnoty (DPH), bude k této částce účtována příslušná sazba této daně; takovou skutečnost je nájemce povinen pronajímateli oznámit a prokázat bez zbytečného odkladu poté co nastane.

2. Nájemné je splatné předem v dílčích čtvrtletních splátkách ve výši

85 370,- Kč (slovy: osmdesátpěttisícitřístasedmdesát korun českých)

na základě faktury vystavené pronajímatelem vždy do 10. dne prvního měsíce daného čtvrtletí, ke kterému přísluší nájemné, se splatností 14 dní ode dne jejího vystavení.

3. FTN je oprávněna každoročně promítnout do výše nájemného nárůst inflace (průměrnou míru inflace vyjádřenou přírůstkem indexu spotřebitelských cen za předcházející kalendářní rok). Zapracování inflace se provádí vždy k 1.4. běžného kalendářního roku (index stanovuje Český statistický úřad).

4. Nájemci jsou poskytnuty dodávky vody (+ stočné), TUV a tepla. Náklady na vodné a stočné budou nájemci přefakturovány pololetně zpětně na základě skutečné spotřeby dle vodoměrů. Náklady na dodávku tepla a TUV budou nájemci přefakturovány měsíčně zpětně na základě odečtu na vodoměru (TUV) a teplo na základě rozúčtování dle poměru pronajaté plochy k celkové ploše budovy. Dodávku elektrické energie, úklid předmětu nájmu, odvoz a likvidaci komunálního odpadu si bude nájemce zajišťovat sám a na vlastní náklady u dodavatelů těchto služeb.

5. Úhrady za výše uvedené dodávky budou fakturovány dle odstavce 4 tohoto článku, a to na základě faktury vystavené pronajímatelem vždy do 15. dne měsíce následujícího po měsíci, ke kterému přísluší úhrady za služby. Splatnost veškerých faktur je 14 dní ode dne jejich vystavení.

6. Dojde-li ke změně obecně závazného předpisu o DPH, bude tato změna odpovídajícím způsobem zapracována do příslušných daňových dokladů.

7. V případě ukončení smluvního vztahu (nájmu) během kalendářního čtvrtletí, budou nájemci případné přeplatky z těchto plateb vráceny.

8. Faktura je považována za zaplacenou dnem připsání platby na účet FTN. V případě prodlení s placením faktur nájemce uhradí FTN úrok z prodlení z dlužné částky ve výši předpisů práva občanského.

III.

Práva a povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel se zavazuje provádět na svoje náklady pouze takové opravy předmětu nájmu, které nejsou drobné a údržbu, která není běžná, a to pouze v tom případě, že jejich akutní potřeba bude vyvolána pronajímatelem nebo kritickým technickým stavem předmětu nájmu.

2. Pronajímatel je povinen zajistit nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s užíváním předmětu nájmu v rozsahu stanoveném touto smlouvou.

3. Pronajímatel se zavazuje umožnit nájemci umístit na vhodném místě na budově, v níž je předmět nájmu situován, tabuli s označením jeho firmy či jiného identifikačního údaje požadovaného obecně závaznými právními předpisy, a to ve velikosti a provedení schváleném pronajímatelem.

4. FTN nenese zodpovědnost za případné škody vzniklé na majetku nájemce uskladněném v předmětu nájmu.

IV.

Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu řádně a v souladu s platnými právními předpisy, pouze ke smluvenému účelu a předmětu podnikání.

2. Nájemce nesmí dát předmět nájmu do podnájmu bez předchozího písemného souhlasu FTN.

3. Nájemce nesmí bez předchozího písemného souhlasu FTN v předmětu nájmu provádět žádné změny a stavební úpravy.
4. Nájemce je povinen na své náklady zajišťovat běžnou údržbu a drobné opravy předmětu nájmu.
5. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu písemně oznamovat pronajímateli nutnost rozsáhlejších oprav nebo údržby a umožnit takové opravy. V případě nesplnění této povinnosti je nájemce povinen uhradit škodu tím způsobenou. Tato povinnost se nevztahuje na údržbu a opravy dle odstavce 4 tohoto článku.
6. Nájemce je povinen po předchozím oznámení umožnit pronajímateli přístup do předmětu nájmu za účelem kontroly stavu předmětu nájmu, provádění pravidelných revizí a prohlídek elektroinstalace, plynových zařízení, spalinových cest, tlakových zařízení a jiných zařízení, podléhajících dle zákona revizím a odborným prohlídkám dle platné legislativy, a to v pracovní dny a za přítomnosti nájemce nebo jím zmocněné osoby. Bez upozornění smí pronajímatel vstoupit do předmětu nájmu jen v případě vyžaduje-li to ochrana života, zdraví či majetku, o čemž je pronajímatel povinen informovat nájemce při nejbližší možné příležitosti.
7. Nájemce se zavazuje, že bude dodržovat všechny platné právní požárně-bezpečnostní předpisy včetně vnitřních předpisů FTN, se kterými je povinen se seznámit.
8. Plnění povinností na úseku požární ochrany a bezpečnosti a ochrany zdraví při práci zabezpečí v plné šíři a v souladu s platnou legislativou nájemce.
Nájemce potvrzuje, že byl seznámen s:
 - a) požárními poplachovými směrnicemi (viz příloha č. 3),
 - b) požárním evakuačním plánem (viz příloha č. 4),
 - c) funkcí dispečerské služby FTN (tel. linka OU OU) jako ohlašovny požáru, s jejím kontaktem na nepřetržitou pohotovostní údržbářskou službu, která má informace o hlavních uzávěrech a vypínačích.
9. V případě poškození předmětu nájmu je nájemce povinen zajistit a uhradit všechny opravy, aby předmět nájmu uvedl do původního stavu.
10. Po skončení nájmu je nájemce povinen předat vyklizený a čistý předmět nájmu zpět pronajímateli ve stavu, v jakém jej převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení a pronajímatelem odsouhlasených úpravách. V případě, že tak neučiní, je pronajímatel či osoba jím zmocněná oprávněn vstoupit do předmětu nájmu, věci náležející nájemci vyklidit a uskladnit, to vše na náklady nájemce. O těchto úkonech pronajímatel vyrozumí nájemce a určí mu přiměřenou lhůtu k jejich vyzvednutí.

V. Platnost smlouvy

1. Tato smlouva se uzavírá dle § 27, odst. 2 zák. č. 219/2000 Sb. na dobu určitou s účinností

Ode dne předání do 31.7.2028.

Ustanovení § 2230 Občanského zákoníku se nepoužije.

2. Tuto smlouvu mohou obě smluvní strany v průběhu platnosti smlouvy vypovědět ze zákonem stanovených důvodů dle Občanského zákoníku v platném znění a dále zjistí-li FTN, že je předmět nájmu užíván nájemcem v rozporu s uzavřenou smlouvou. Výpovědní lhůta je tři měsíce a počítá se od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně. V pochybnostech se má za to, že písemnost byla druhé straně doručena třetím dnem ode dne odeslání.
3. Pronajímatel může podle § 27 zákona č. 219/2000 Sb. o majetku státu ukončit uživatelský vztah výpovědí na základě ujednání umožňující okamžité ukončení uživatelského vztahu, pokud přestanou být plněny podmínky, tj. zrušení podmínky dočasné nepotřebnosti předmětu pronájmu k plnění funkcí státu nebo jiných úkolů v rámci své působnosti nebo stanoveného předmětu činnosti.
4. Písemnou dohodou smluvních stran může být platnost smlouvy ukončena kdykoliv.

VI. Závěrečná ustanovení

1. Smluvní strany s obsahem smlouvy souhlasí, což stvrzují svým podpisem. Smlouva je vyhotovena ve dvou vyhotoveních s platností originálu, každá strana obdrží po jednom originálu vyhotovení.
2. Tuto smlouvu lze měnit pouze vzestupně číslovanými, písemnými a oboustranně potvrzenými dodatky.
3. Smluvní strany berou na vědomí, že Smlouvy, u kterých je výše hodnoty jejího předmětu nad 50 000,- Kč bez daně z přidané hodnoty jsou uveřejňovány v Registru smluv podle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů. Smlouva v tomto případě nabývá platnosti dnem podpisu všemi smluvními stranami a účinnosti dnem uveřejnění v Registru smluv. Zveřejnění smlouvy do registru smluv provede pronajímatel a nájemci odešle potvrzení o uveřejnění této smlouvy v Registru smluv.
4. V případě, že na smlouvu nedopadá povinnost uveřejnění v Registru smluv, nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu všemi smluvními stranami.

V Praze dne 28.6.2022

.....
doc. MUDr. Zdeněk Beneš, CSc.
ředitel
Fakultní Thomayerova nemocnice

.....
Ing. Tomáš Janovský
jednatel
Všeobecná lékárna s.r.o.

Přílohy:

- 1 - specifikace předmětu nájmu
- 2 - situační plánek předmětu nájmu
- 3 - požární poplachové směrnice
- 4 - požární evakuační plán
- 5 - výpis z obchodního rejstříku nájemce

OU OU = osobní údaj