

Smlouva o nájmu prostoru sloužícího podnikání

kteřou uzavřely, v souladu s ust. § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (dále jen „**občanský zákoník**“) níže uvedeného dne, měsíce a roku smluvní strany:

1. **Město Hlinsko**

sídlem Poděbradovo nám. 1
IČ 00270059
DIČ CZ00270059
zastoupené PhDr. Magdou Křivanovou, starostkou
(dále také jen „**pronajímatel**“)

a

2. **společnost ČESKÁ LÉKÁRNA HOLDING, a.s.**

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl B, vložka 6919
sídlem Palackého třída 924/105, Královo Pole, 612 00 Brno
IČ 28511298
DIČ CZ28511298
jednající David Mendl, místopředseda představenstva
(dále také jen „**nájemce**“)

společně také „**smluvní strany**“

I.

Úvodní ustanovení

1. Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem budovy – objekt občanské vybavenosti, č.p. 548 v Hlinsku, která se nachází na pozemku parcelní číslo st. 600/1, zastavěná plocha a nádvoří, zapsaném v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Pardubický kraj, katastrální pracoviště Chrudim, na listu vlastnictví číslo 10001 pro obec Hlinsko a katastrální území Hlinsko v Č (dále jen „**budova**“).
2. V přízemí budovy A specifikované v předchozím odstavci se nachází soubor místností o celkové výměře 110,36 m², který je na základě platného kolaudačního rozhodnutí (souhlasu) určený k užívání pro poskytování zdravotních služeb, druh-lékařská péče. Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona. Prodej kvasného lihu, konzumního lihu a lihovin, a je popsán v příloze č. 1 (dále jen „**prostor sloužící k podnikání**“).
3. Pronajímatel prohlašuje, že ke dni nabytí účinnosti této smlouvy je oprávněn dát prostor sloužící k podnikání nájemci do nájmu.

II. Předmět nájmu

1. Pronajímatel přenechává nájemci touto smlouvou do nájmu prostor sloužící k podnikání, a to se všemi součástmi a příslušenstvím a za podmínek specifikovaných v této smlouvě (dále také jen „**předmět nájmu**“).
2. Nedílnou součástí sjednaného nájmu jsou užívací a obdobná práva a práva na poskytování služeb vázící se k předmětu nájmu jako celku, bez nichž by nájemce nemohl předmět nájmu v souladu s touto smlouvou řádně užívat nebo by byl v užívání omezen (např. právo vstupu, právo na dodávku vody, elektřiny, tepla), a to včetně práva vstupu k nebytovému prostoru a práva přístupu k nemovitosti.
3. Pronajímatel je povinen umožnit nájemci nerušený výkon práv dle předchozího odstavce.
4. Nájemce předmět nájmu se všemi jeho součástmi a příslušenstvím do nájmu najímá a zavazuje se za užívání předmětu nájmu platit sjednané nájemné a náhradu nákladů v souladu s článkem IV. této smlouvy.
5. Nájemce prohlašuje, že byl seznámen se stavebně technickým stavem pronajímaného prostoru a s přístupovými komunikacemi k němu a že předmětné prostory jsou vhodné pro sjednaný účel nájmu. O předání a převzetí předmětu nájmu sepíší smluvní strany protokol.

III. Účel nájmu

1. Účelem nájmu je umožnit nájemci užívat předmět nájmu pro výkon jeho podnikání, jehož předmětem je poskytování zdravotních služeb, druh-lékařská péče. Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona. Prodej kvasného lihu, konzumního lihu a lihovin. Nájemce je povinen předmět nájmu užívat v souladu s jeho povahou a stavebním určením, a to po celou dobu smluvního vztahu.
2. Nájemce nemá právo provozovat v předmětu nájmu jinou činnost nebo změnit způsob či podmínky jejího výkonu, než jak to vyplývá z účelu nájmu, pokud by tato změna působila zhoršení poměrů v budově nebo by nad přiměřenou míru poškozovala pronajímatele nebo ostatní uživatele nemovitosti.

IV. Výše nájemného, jeho splatnost a způsob placení

1. Nájemce je povinen uhradit pronajímateli nájemné, které smluvní strany dohodly ve výši **722.749,-- Kč ročně zvýšené o DPH ve výši sazby daně platné ke dni uskutečnění zdanitelného plnění** a bude nájemcem hrazeno čtvrtletně ve splátkách o výši ¼ ročního nájemného a způsobem uvedeným v odst. 3 tohoto článku.

2. Nad rámec sjednaného nájemného je nájemce povinen hradit formou záloh náklady na elektrickou energii, teplo, vodné a stočné, úklid, skladování a zajištění odvozu odpadu (dále jen „náklady za služby“), a to za dobu nájmu ve výši:

3.900,-- Kč za elektrickou energii

17.000,-- Kč za teplo, čištění komínů

2.500,-- Kč za vodné a stočné

1.200,-- Kč za úklid

400,-- Kč za skladování a zajištění odvozu odpadu,

a to spolu s nájemným za podmínek stanovených v této smlouvě.

Zálohy na služby spojené s užíváním nebytových prostor za dobu pronájmu činí čtvrtletně 25.000,-- Kč zvýšených o DPH ve výši sazby daně platné ke dni uskutečnění zdanitelného plnění.

3. Nájemné dle odst. 1 a zálohy na služby dle odst. 2 jsou splatné vždy **do 15. dne prostředního měsíce příslušného kalendářního čtvrtletí**, a to převodem na bankovní účet pronajímatele u Komerční banky, a.s., exp. Hlinsko, č. [REDAKCE] variabilní symbol [REDAKCE] na základě faktury vystavené pronajímatelem a doručené nájemci alespoň 14 dnů před datem splatnosti. Nájemné se považuje za zaplacené okamžikem připsání na účet pronajímatele.
4. Způsob rozúčtování cen a úhrady služeb stanoví zvláštní právní předpis (zákon č. 67/2013 Sb., v platném znění). Nedoplatek i přeplatek záloh na poskytnuté služby jsou splatné do čtyř měsíců ode dne doručení vyúčtování nájemci.
5. Nezaplatí-li nájemce nájemné do 5 dnů od jeho splatnosti, je povinen zaplatit pronajímateli úrok z prodlení ve výši určené dle platných právních předpisů (nařízení vlády č. 351/2013 Sb., v platném znění).
6. Dostane-li se pronajímatel nebo nájemce do prodlení s peněžitým plněním dle odst. 2 (náklady na služby), které přesahuje 5 dnů ode dne jeho splatnosti, je povinen zaplatit druhé smluvní straně poplatek z prodlení. Výše poplatku z prodlení činí za každý den prodlení 1 promile dlužné částky, nejméně však 10 Kč za každý, i započatý měsíc prodlení (zákon č. 67/2013 Sb., v platném znění).
7. Pronajímatel je oprávněn jednostranně stanovit nájemci novou výši záloh na služby, a to s ohledem na jím odebrané služby v uplynulém období tak, aby výše záloh odpovídala přibližnému odběru služeb nájemcem za uplynulé období; obdobně tak může učinit při změně cenových předpisů nebo okolností rozhodných pro určení ceny odebíraných služeb. Změna výše záloh je účinná od 1. dne měsíce následujícího po měsíci, v němž bylo oznámení o zvýšení záloh doručeno nájemci. S takovým způsobem stanovení záloh nájemce souhlasí. Pronajímatel je na žádost nájemce povinen bez zbytečného prodlení prokázat změnu okolností rozhodných pro určení ceny odebíraných služeb.
8. Pronajímatel si vyhrazuje právo s účinností od 1. 4. příslušného roku upravit dodatkem k této smlouvě výši nájemného o míru inflace úředně ohlášenou pro daný rok příslušným úřadem, nejvýše však o 5 %, a to vždy s účinností na další kalendářní rok. Zvýšení

nájemného je pronajímatel povinen oznámit nájemci nejpozději do 15. 3. příslušného roku, jinak právo pronajímatele zvýšit nájemné na období tohoto roku zaniká.

V.

Práva a povinnosti smluvních stran

1. Nájemce je povinen:
 - a) užívat předmět nájmu k dohodnutému účelu hospodárně a předcházet jeho poškození, nadměrnému opotřebení či znehodnocení;
 - b) řádně a včas uhradit pronajímateli sjednané nájemné a náklady za služby;
 - c) pečovat o předmět nájmu, dbát o jeho vzhled, chránit jej před poškozením, upozornit bez zbytečného odkladu pronajímatele na závady a potřebu oprav, jakož i hrozící škodu – v opačném případě odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikne;
 - d) nést ze svého náklady spojené s užíváním předmětu nájmu a provádět na svůj náklad jeho běžnou údržbu (vymalování místností);
 - e) provádět na svůj náklad drobné a běžné opravy předmětu nájmu, jeho součástí a příslušenství, přičemž drobnými a běžnými opravami se rozumějí takové opravy věci, jejichž cena nepřesáhne v jednotlivém případě opravy částku 5.000,- Kč včetně DPH a měsíčně v souhrnu 20.000,- Kč včetně DPH; k provedení těchto oprav nájemce nepotřebuje předchozí souhlas pronajímatele;
 - f) zajišťovat na své náklady revize a kontroly vlastních technických zařízení používaných v předmětu nájmu (spotřebiče),
 - g) oznámit pronajímateli bez zbytečného odkladu změnu stávajícího předmětu podnikání;
 - h) sjednat příslušný druh pojištění na zařízení a vybavení umístěné v předmětu nájmu;
 - i) provádět změnu předmětu nájmu (stavební úpravy) pouze s předchozím souhlasem pronajímatele, který nebude pronajímatelem bezdůvodně odepřen, podmiňován nebo oddalován, a na svůj náklad;
 - j) v souladu s ust. § 2305 občanského zákoníku si vyžádat souhlas pronajímatele k umístění reklamy či informační cedule na budově. Součástí žádosti musí být grafický návrh a náskres umístění na budově. Při skončení nájmu nájemce reklamu odstraní a uvede dotčenou část budovy do původního stavu.
 - k) umožnit pronajímateli, popř. jiným oprávněným osobám, na jejich žádost a v termínu jimi stanoveném, který však nebude dříve než tři (3) pracovní dny od doručení žádosti nájemci, přístup do nebytového prostoru za účelem kontroly užívání předmětu nájmu v souladu s touto smlouvou, provádění potřebných revizí předmětu nájmu, jeho součástí a příslušenství, údržby a oprav a dále těmto osobám poskytovat potřebnou součinnost;
 - l) provádět nezbytná ochranná a zabezpečovací opatření k zajištění bezpečnosti předmětu nájmu včetně dodržování předpisů vztahujících se k bezpečnosti a ochraně zdraví při práci, předpisů protipožárních, hygienických, ekologických i předpisů o ochraně majetku a zdraví osob. Nájemce je rovněž povinen informovat ihned pronajímatele o všech změnách vztahujících se k bezpečnosti práce či k požární ochraně v pronajatém prostoru.

m) v případě skončení nájmu dle této smlouvy nejpozději ke dni skončení nájmu vyklidit a vrátit pronajímateli předmět nájmu ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, pokud se strany nedohodnou jinak.

2. Pronajímatel je povinen:

- a) předat nájemci předmět nájmu ve stavu způsobilém k dohodnutému účelu nájmu a v tomto stavu ho udržovat;
- b) vyznačit nájemci pronajatý prostor, určit přístupové cesty a pořídit seznam věcných prostředků požární ochrany, jimiž je prostor vybaven;
- c) provádět na svůj náklad pravidelné a předepsané kontroly a revize předmětu nájmu i ostatních částí a zařízení budovy;
- d) zajistit komplexní úklid budovy a přístupových komunikací k předmětu nájmu, včetně úklidu sněhu a posypu;
- e) pojistit budovu proti škodám živelným;
- f) provádět opravy nebytového prostoru nad rámec povinností nájemce stanovených v této smlouvě.

3. Nájemce bere na vědomí, že pronajímatel neudělí souhlas k podnájmu.

VI. Doba nájmu

1. Nájem podle této smlouvy se sjednává **na dobu určitou**, a to od **1. června 2014 do 31. prosince 2017**.

2. Nájem končí:

- a) uplynutím doby, na kterou byl sjednán,
- b) písemnou výpovědí,
- c) písemnou dohodou

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.

Pronajímatel má právo nájem vypovědět i před uplynutím ujednané doby:

- a) má-li být nemovitá věc, v níž se prostor sloužící podnikání nachází, odstraněna, anebo představována 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 ve lhůtě přiměřené míře pochybení, chová se

nájemce v rozporu s ustanovením § 2305 občanského zákona, nebo je po dobu delší než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného nebo služeb spojených s užíváním prostoru sloužícího podnikání.

Výpovědní doba je tříměsíční a počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi. Ve výpovědi musí být uveden její důvod, jinak je neplatná.

3. Porušuje-li nájemce své povinnosti zvláště závažným způsobem a tím působí značnou újmu druhé straně, přičemž na porušování byl nájemce pronajímatelem písemně upozorněn a nápravu nesjednal ani v přiměřené náhradní lhůtě ne kratší než patnáct (15) pracovních dnů od obdržení výzvy, může pronajímatel vypovědět nájem i bez výpovědní doby. Za zvláště závažné porušení povinnosti se považuje užívání prostor v rozporu s účelem smlouvy, poškozování předmětu nájmu nad míru přiměřenou okolnostem, přenechání prostor nebo jejich části do užívání třetí osobě bez souhlasu pronajímatele či vyhlášení konkursu na nájemce.
4. Pronajímatel tímto zřizuje ve prospěch nájemce výhradní právo na prodloužení nájemního vztahu za shodných podmínek, a to na dobu dalších pěti (5) let. Nájemce je oprávněn tohoto práva využít maximálně jednou. Opční právo musí být nájemcem uplatněno písemným oznámením, které pronajímateli doručí formou doporučeného dopisu nejpozději ve lhůtě tří (3) kalendářních měsíců před ukončením nájemního vztahu. V případě, že nájemce opční právo uplatní, prodlužuje se doba nájmu o pět (5) let, a to za podmínek, které budou platit ke dni uplynutí původní doby nájmu. V případě, že nájemce opční právo neuplatní, toto právo zaniká.
5. Při skončení nájmu odevzdá nájemce prostory sloužící k podnikání v takovém stavu, v jakém je převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání a s přihlédnutím k úpravám provedeným se souhlasem pronajímatele pronajímateli, nedohodnout-li smluvní strany jinak. Náklady na účelně vynaložené opravy nad obvyklé opotřebení uhradí nájemce pronajímateli do patnácti (15) dnů po ukončení nájmu.

VII.

Ostatní ujednání

1. Smluvní strany se dohodly, že se budou řídit výhradně podmínkami stanovenými v této smlouvě týkajícími se doby trvání nájmu, práva smluvních stran na jednostranné ukončení nájmu (včetně odstoupení od smlouvy), a jinými podmínkami zahrnutými v této smlouvě (včetně, a nikoliv výhradně, týkajícími se výše nájmu či poplatků za služby spojené s nájmem). Smluvní strany se proto výslovně dohodly, že rovněž následující ustanovení občanského zákoníku se nebudou vztahovat na tuto nájemní smlouvu: § 1765, § 1766, § 1977 až § 1979, § 2002 až § 2004, § 2222 druhá věta v odstavci (1), § 2222 (2) a (3), § 2230.
2. Pronajímatel se zavazuje v případě převodu a/nebo přechodu budovy, ve které se nachází předmět nájmu, předem písemně informovat jejich nového nabyvatele o existenci této smlouvy a o jejím obsahu. V případě porušení této povinnosti stanovené v tomto odstavci pronajímatelem je pronajímatel povinen uhradit nájemci na jeho písemnou výzvu smluvní pokutu ve výši 20.000,- Kč, současně je nájemce oprávněn domáhat se náhrady

škody přesahující výši smluvní pokuty.

3. Pronajímatel bere na vědomí a souhlasí s tím, že stroje ve smyslu § 508 občanského zákoníku, jež byly ke dni podpisu této smlouvy ve vlastnictví nájemce, nebo budou kdykoli po podpisu této smlouvy upevněny na/v budově, na/ve které je umístěn předmět nájmu a před takovou instalací byly či budou ve vlastnictví nájemce, nejsou součástí takového pozemku ani budovy. Pro vyloučení pochybností se stanoví, že předcházející věta se uplatní zejména na ventilační (klimatizační), chladicí (splitové) či zvlhčovací jednotky a vzduchotechnická zařízení.
4. Nájemce bude 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 (doba nájmu) odpisovat. Pronajímatel prohlašuje, že o toto technické zhodnocení nezvýšil a během platnosti a účinnosti nájemní smlouvy nezvýší vstupní cenu pronajatého majetku dle nájemní smlouvy.

VIII.

Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva ruší a nahrazuje Smlouvu o nájmu nebytových prostor uzavřenou mezi pronajímatelem a společností Lékárny Lloyds s.r.o., IČ 49688596, se sídlem společnosti Praha 5 – Smíchov, Nádražní 344/23 ze dne 17.12.2012, neboť v důsledku fúze sloučením, mezi nájemcem a společností Lékárny Lloyds s.r.o., se zápisem do obchodního rejstříku dne 01.11.2013, přešlo obchodní jmění (tj. soubor veškerého obchodního majetku a závazků, včetně práv a povinností pracovně právních vztahů) ze společnosti Lékárny Lloyds s.r.o. na nájemce.
2. Práva a povinnosti výslovně touto smlouvou neupravené se řídí občanským zákoníkem s výjimkou ustanovení uvedených v čl. VII. odst. 1 této smlouvy.
3. Změny a doplňky této smlouvy je možné činit pouze po dohodě smluvních stran formou písemných dodatků podepsaných oprávněnými zástupci smluvních stran.
4. Smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dne 1. června 2014.
5. Smlouva byla vypracována ve čtyřech vyhotoveních, z nichž po dvou obdrží každá ze smluvních stran. Součástí smlouvy je příloha č. 1 – specifikace prostor sloužících podnikání.
6. Stane-li se některé ustanovení této smlouvy zcela nebo zčásti neplatným či právně neúčinným, není tím stav ostatních ustanovení dotčen. Smluvní strany se zavazují nahradit taková ustanovení platnými a účinnými v co nejkratší době.
7. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly, že byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoli v tísní za nápadně nevýhodných podmínek. Autentičnost této smlouvy potvrzují svým podpisem.

Doložka dle ust. § 41 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích:
Schváleno usnesením Rady města Hlinska
č. 27/2014/3 ze dne 26.3.2014

V Hlinsku dne 29. května 2014



Město Hlinsko
pronajímatel



V Praze dne 26. května 2014



ČESKÁ LÉKÁRNA HOLDING, a.s.
nájemce

PŘÍLOHA č. 1

Nebytový prostor	Plocha v m²
Oficína	39,82
Umývárna	10,94
Přípravna	16,41
Sklad	14,63
Příjem léků	10,25
Kancelář	6,10
Šatna s kuchyňkou	8,70
Předsíňka WC	1,00
WC	1,71
Úklidová komora	0,80
Celkem	110,36