

Smlouva o nájmu prostor sloužících k podnikání

uzavřená ve smyslu ustanovení § 2302 a násl.
zákona č. 89/2012 Sb., Občanského zákoníku

Městská část Praha 21, IČ: 00240923

se sídlem Staroklánovická 260, 190 16 Praha 9 – Újezd nad Lesy
zastoupena Karlou Jakob Čechovou, starostkou
na straně jedné jako pronajímatel (dále jen „pronajímatel“)

a

Lékárna Rohožník, s. r. o., IČ: 04947380

se sídlem Živonínská č. p. 1630, 190 16 Praha 9 – Újezd nad Lesy
zastoupena PharmDr. Ivanou Havránkovou, jednatelkou společnosti
na straně druhé jako nájemce (dále jen „nájemce“)

(oba dále společně jen jako „smluvní strany“ či „účastníci této smlouvy“)

Čl. I

Předmět smlouvy

1. Pronajímatel prohlašuje, že Hlavní město Praha je vlastníkem **pozemku parc. č. 4306/3**, jehož součástí je **budova č.p. 1630** postavená na tomto pozemku (dále jen „Budova“), vše zapsané na listu vlastnictví č. 2329 pro kat. úz. Újezd nad Lesy u Katastrálního úřadu pro Hlavní město Prahu, katastrální pracoviště Praha, přičemž na základě zákona o hlavním městě Praze č. 131/2000 Sb. a obecně závazné vyhlášky hlavního města Prahy č. 55/2000 Sb. HMP, kterou se vydává Statut hlavního města Prahy, ve znění pozdějších předpisů, byl uvedený pozemek, jehož součástí je Budova, svěřen do správy Městské části Praha 21, která vykonává práva a povinnosti vlastníka.
2. Předmětem této smlouvy jsou prostory sloužící k podnikání o výměře 127,1 m², které se nacházejí v 1. nadzemním podlaží východní části Budovy (zdravotního střediska v Praze 9 – Újezdě nad Lesy, PSČ 190 16, ul. Živonínská č.p. 1630). Situační plánek je součástí přílohy č. 1 této smlouvy. (dále jen „Předmět nájmu“).
3. Předmět nájmu (uvedený výše v čl. 1 odst. 2. této smlouvy) tvoří tyto jednotlivé místnosti (dílní prostory):

ÚČEL MÍSTNOSTÍ	PLOCHA m ²
výdej léků	34,594
kancelář	17,385
sklad léků	10,828
sklad léků	9,559
příjem léků	6,560
chodba	11,988
přípravna léků	13,650
umývárna skla	9,982
soc. zařízení pro zaměstnance	12,548
Celkem	127,1

4. Pronajímatel touto smlouvou přenechává nájemci za dále uvedených podmínek Předmět nájmu do užívání a nájemce Předmět nájmu do svého nájmu přejímá.
5. Označení Předmětu nájmu v této smlouvě považují obě smluvní strany za dostatečné a nevyžadují jeho bližší doplnění; pokud by doplnění bližší specifikace Předmětu nájmu bylo kdykoliv v budoucnu nutné, zavazují se smluvní strany poskytnout si k takové bližší specifikaci veškerou možnou součinnost (aniž by to způsobovalo neplatnost či neúčinnost této smlouvy jako celku či jakékoliv její části).

ČI. II

Účel nájmu

1. Účelem této smlouvy je nájem Předmětu nájmu za účelem poskytování obchodních služeb - provozování lékárny a činnosti související, a to v souladu s předmětem podnikání nájemce, zapsaným v obchodním a živnostenském rejstříku.
2. Nájemce se zavazuje, že nebude užívat Předmět nájmu pro žádný jiný účel než pro účel výslovně uvedený výše nebo pronajímatelem výslovně schválený, ani nebude Předmět nájmu užívat žádným jiným způsobem, který by podle názoru pronajímatele mohl nepříznivě ovlivnit vzhled, charakter či pověst Předmětu nájmu a/nebo užívání či výkon práv k jakékoliv části Předmětu nájmu či souvisejícího majetku pronajímatele.
3. Nájemce prohlašuje, že je oprávněn k provozování služeb v souladu s účelem nájmu (dle tohoto čl. této smlouvy), že bude dbát na dodržování všech právních předpisů vztahujících se k této jeho činnosti, a to výhradně na svoje náklady a odpovědnost.

ČI. III

Stav Předmětu nájmu a jeho předání

1. Pronajímatel a nájemce shodně prohlašují, že Předmět nájmu je ve stavu způsobilém ke smlouvenému užívání a v tomto stavu se jej zavazuje nájemci předat.
2. O předání a převzetí Předmětu nájmu nebude smluvními stranami sepsán předávací protokol, neboť paní PharmDr. Ivana Havránková užívala Předmět nájmu na základě jiné nájemní smlouvy až do doby nabytí účinnosti této smlouvy.
3. Nájemce potvrzuje, že se seznámil se stavem Předmětu nájmu, že je ve stavu způsobilém ke smlouvenému užívání, a že vůči němu nemá žádných námitek.

ČI. IV

Doba pronájmu

1. Doba nájmu se sjednává na dobu určitou od 1. 9. 2016 do 2. 3. 2022.
2. V případě, že nájemce písemně požádá do 30. 11. 2021 o pokračování v nájmu, uzavřou smluvní strany dodatek k této smlouvě, kterým se doba nájmu prodlouží na dobu maximálně do 2. 3. 2027. Pronajímatel může odmítnout prodloužení nájmu i bez udání důvodu.

ČI. V

Výše a splatnost nájemného

1. Za užívání Předmětu nájmu sjednávají účastníci této smlouvy roční nájemné ve výši **152.520,- Kč** (slovy sto-padesát-dva-tisíc-pět-set-dvacet korun

- českých) (dále jen „Nájemné“). Nájemné je osvobozeno od daně podle § 51 odst. 1 písm. g zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty.
2. Nájemce se zavazuje hradit nájemné čtvrtletně dopředu v pravidelných splátkách ve výši **38.130,- Kč** (slovy: třicet-osm-tisíc-sto-třicet korun českých) na účet pronajímatele, a to do 5. dne prvního měsíce daného kalendářního čtvrtletí.
 3. Nájemné může pronajímatel každoročně jednostranně zvyšovat o % růstu inflace, vyjádřené přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen vyhlášené Českým statistickým úřadem pro příslušný rok. Nebude-li tento index v budoucnu zveřejňován, použije se jiný srovnatelný index zvolený pronajímatelem na základě jeho rozumného uvážení. Navýšení z titulu růstu inflace sdělí pronajímatel nájemci do 31. 3. s platností od 1. 4.
 4. V Nájemném není zahrnuta úhrada poplatků za služby a média, zejména vodné a stočné, ohřev vody, ústřední vytápění a spotřeba el. energie atd., které hradí nájemce zálohově, s jednoročním vyúčtováním.
 5. Nájemce je povinen hradit pronajímateli čtvrtletně zálohy na služby, uvedené v čl. 5 odst. 6. Do prvního vyúčtování služeb činí čtvrtletní zálohy na služby **15.000,- Kč**. Podle skutečného čerpání služeb a předpokladu vývoje cen energií upraví pronajímatel zálohy na další období. O této změně musí pronajímatel informovat nájemce současně s vyúčtováním předchozího období, které provádí pronajímatel 1 x ročně. Zálohy na služby jsou splatné do 5. dne prvního měsíce příslušného čtvrtletí na účet pronajímatele.
 6. Pro případ prodloužení úhrady Nájemného a zálohy na služby se sjednávají úroky z prodloužení ve výši 0,1% dlužné částky za každý den prodloužení.
 7. Odvoz a likvidaci veškerého odpadu, souvisejícího s činností nájemce, si zajišťuje nájemce na své vlastní náklady.

Čl. VI

Další práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce se zavazuje užívat Předmět nájmu v souladu s touto smlouvou.
2. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli přístup do pronajímaných prostor za účelem kontroly pronajímaných prostor, po předchozím ohlášení kontroly.
3. Nájemce je povinen na své náklady a odpovědnost zajišťovat periodické revize zařízení a rozvodů v Předmětu nájmu a je povinen zjištěné nedostatky odstranit na své náklady.
4. Nájemce se zavazuje dodržovat bezpečností, protipožární, hygienické a jiné obecně závazné předpisy a řídit se pokyny pronajímatele, vedoucí k jejich zajištění.
5. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má pronajímatel provést, a umožnit provedení těchto i jiných nezbytných oprav, jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním povinnosti vznikla. Drobné opravy a běžnou údržbu, uvedené v příloze č. 2, vzniklé běžným provozem, hradí nájemce na své vlastní náklady.
6. Nájemce je povinen odstranit závady v plném rozsahu, které způsobil on, nebo třetí osoba, prodlévající v Předmětu nájmu. Pokud dojde v souvislosti s činností nájemce k poškození či znečištění Předmětu nájmu, souvisejících ploch či souvisejících nemovitostí (nad rámec běžného užívání), případně dojde v souvislosti s činností nájemce k jinému poškození majetku pronajímatele, je nájemce povinen bezodkladně uhradit poškozené osobě takto vzniklou škodu, včetně všech nákladů účelně vynaložených na odstranění takové škody. Nájemce nese plnou majetkovou odpovědnost za způsobené škody. Povinnost k náhradě škody nájemce nemá, pokud byla škoda způsobena pronajímatelem nebo osobou pro něj činnou.

7. Nájemce nesmí Předmět nájmu pronajmout třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.

Čl. VII

Další práva a povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel je oprávněn zasahovat, resp. vstupovat do Předmětu nájmu, pokud to bude nezbytně nutné k zajištění ochrany majetku, zdraví osob nebo odvrácení hrozících škod, dále potom za účelem provedení prací při rekonstrukci, opravách nebo údržbě Předmětu nájmu, jakož i za účelem preventivních prohlídek (kontrol) Předmětu nájmu; nájemce je povinen tento zásah po nezbytně nutnou dobu strpět. I v takovém případě je však pronajímatel povinen v maximální možné míře šetřit provoz nájemce, a dále, je-li to možné, předem a včas nájemce o takovém zásahu (vstupu) vyrozumět.
2. Kromě ostatních povinností pronajímatele uvedených v této smlouvě, se pronajímatel zavazuje k následujícím povinnostem (pouze však za předpokladu úplného plnění všech povinností ze strany nájemce):
 - a. zajistit nájemci nerušené a klidné užívání Předmětu nájmu v souladu s účelem nájmu dle této smlouvy;
 - b. zajistit, aby nebyla pronajímatelem nebo jinou osobou rušena práva nájemce k Předmětu nájmu;
 - c. zajistit nájemci volný a nerušený přístup do Předmětu nájmu.

Čl. VIII

Skončení nájmu a odstoupení od smlouvy

1. Kterákoli ze smluvních stran je oprávněna tuto smlouvu vypovědět pouze z důvodů, uvedených v občanském zákoníku, a to písemnou formou. Výpovědní doba nájmu je tříměsíční a počíná běžet první den měsíce následujícího po dni doručení výpovědi druhé straně.
2. Pronajímatel má nad to právo od smlouvy odstoupit v případě podstatného porušení smlouvy ze strany nájemce. Za podstatné porušení smlouvy se považuje zejména, pokud nájemce bude v prodlení více jak měsíc s placením nájemného nebo služeb spojených s užíváním Předmětu nájmu, nájemce nebude na své náklady odvážet a likvidovat odpady ve smyslu čl. 5 odst. 9, pokud nájemce ztratí oprávnění k podnikání, v případě prohlášení úpadku nájemce atd.
3. Při skončení nájmu je nájemce povinen předat pronajímateli Předmět nájmu včetně veškerých nově vybudovaných součástí a veškerých stavebně technických zhodnocení, která se stala součástí nebo příslušenstvím Předmětu nájmu. Nedohodnou-li se smluvní strany pro konkrétní případ výslovně a písemně jinak, nemá nájemce po skončení nájmu dle této smlouvy jakýkoliv nárok vůči pronajímateli na zaplacení protihodnoty toho, o co se po dobu trvání nájmu či v jiné době (ať již v důsledku činnosti nájemce či z jiné příčiny) zvýšila hodnota Předmětu nájmu (zhodnocení Předmětu nájmu), ani na jinou náhradu nájemcem provedené či hrazené úpravy Předmětu nájmu; a to ani v případě, že by takové zhodnocení (či jiné změny) bylo provedeno se souhlasem pronajímatele. V případě, že nájemce provede úpravy Předmětu nájmu bez prokazatelného souhlasu pronajímatele, má pronajímatel právo vyžadovat, aby nájemce uvedl Předmět nájmu do stavu, v jakém je nájemce převzal.
4. Po skončení nájmu je nájemce povinen předat pronajímateli Předmět nájmu ve stavu, odpovídajícím běžnému opotřebení a prostory zcela vyklizené. Pokud nájemce poruší svoji povinnost vyklidit Předmět nájmu, je povinen uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 500 Kč (slovy: pět-set korun

českých) za každý započatý den prodlení. Pokud prodlení se splněním uvedené povinnosti přesáhne pět (5) dnů, je pronajímatel oprávněn na náklady nájemce: [a] do Předmětu nájmu vstoupit, [b] Předmět nájmu vyklidit a uvést do odpovídajícího stavu sám nebo prostřednictvím třetích osob, [c] vyklizené věci uskladnit na náklady a nebezpečí nájemce (k tomuto jej nájemce podpisem této smlouvy výslovně zmocňuje). Pronajímatel není povinen vyklizené věci vydat nájemci, dokud nájemce neuhradí veškeré své závazky vůči pronajímateli; pokud tak nájemce neučiní (závazky zcela neuhradí) a věci si následně nepřevezme ani do dvou (2) měsíců po skončení nájmu, je pronajímatel oprávněn věci nájemce vhodným způsobem prodat, výtěžek použít na úhradu splatných závazků nájemce a případný přebytek poukázat na nájemcem sdělený bankovní účet.

Čl. IX Ostatní ujednání

1. Nájemce je povinen oznámit pronajímateli veškeré změny skutečností uváděných v této smlouvě (např. změna adresy), které nastanou po jejím uzavření.
2. Práva a povinnosti smluvních stran touto smlouvou výslovně neupravené se řídí ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku.
3. Smluvní strany si zvolily pro tuto smlouvu písemnou formu. Obsah této smlouvy včetně jejích příloh může být měněn nebo doplňován pouze formou písemných číslovaných dodatků. Při výkladu této smlouvy, včetně případných dodatků, se nebude přihlížet k tomu, co jejímu uzavření předcházelo v jiné, než písemné formě.
4. Pokud se jakékoli z ustanovení této smlouvy stane neplatné, nevykonatelné nebo neúčinné v důsledku změny právních předpisů v České republice, zavazují se smluvní strany nahradit takovéto ustanovení ustanovením novým, které svým obsahem bude co nejvíce odpovídat ustanovení, které se stalo neplatným, nevykonatelným či neúčinným.
5. Smluvní strany výslovně souhlasí s tím, aby tato smlouva byla vedena v Centrální evidenci smluv, vedené Městskou částí Praha 21, která je veřejně přístupná včetně případných dodatků smlouvy. Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti uvedené v této smlouvě nepovažují za obchodní tajemství a udělují souhlas k jejich užití a zveřejnění bez stanovení dalších podmínek.
6. Smluvní strany shodně prohlašují, že při jednání o uzavření této smlouvy si vzájemně sdělily všechny skutkové a právní okolnosti, o nichž věděly nebo vědět musely, tak, aby se každá ze smluvních stran mohla přesvědčit o možnosti uzavřít tuto smlouvu a aby byl každé ze smluvních stran zřejmý její zájem tuto smlouvu uzavřít. Smluvní strany dále shodně prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly a že tato smlouva byla sepsána podle jejich pravé a svobodné vůle, a nikoliv v tísní či za jinak nevýhodných podmínek.
7. Pronajímatel prohlašuje, že toto právní jednání Městské části Praha 21 bylo v souladu s ustanovením § 94 odst. (3) zákona o hlavním městě Praze schváleno usnesením č. RMČ41/ 0698 /16 ze dne 30.8.2016.
8. Dnem předcházejícím počátku nájemní doby, sjednané v bodě 1. Čl. IV, se ruší Smlouva o pronájmu nebytových prostor, uzavřená dne 3. 3. 1994 na Předmět nájmu, mezi pronajímatelem a firmou PharmDr. Ivana Havránková.
9. Tato smlouva je vyhotovena ve čtyřech vyhotoveních s platností originálu, z nichž každá ze smluvních stran obdrží po dvou vyhotoveních.
10. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami

Přílohami této smlouvy jsou:

Příloha č. 1: Půdorys pronajatého prostoru

Příloha č. 2: Drobné opravy a náklady spojené s běžnou údržbou prostor sloužících k podnikání

V Praze dne _____

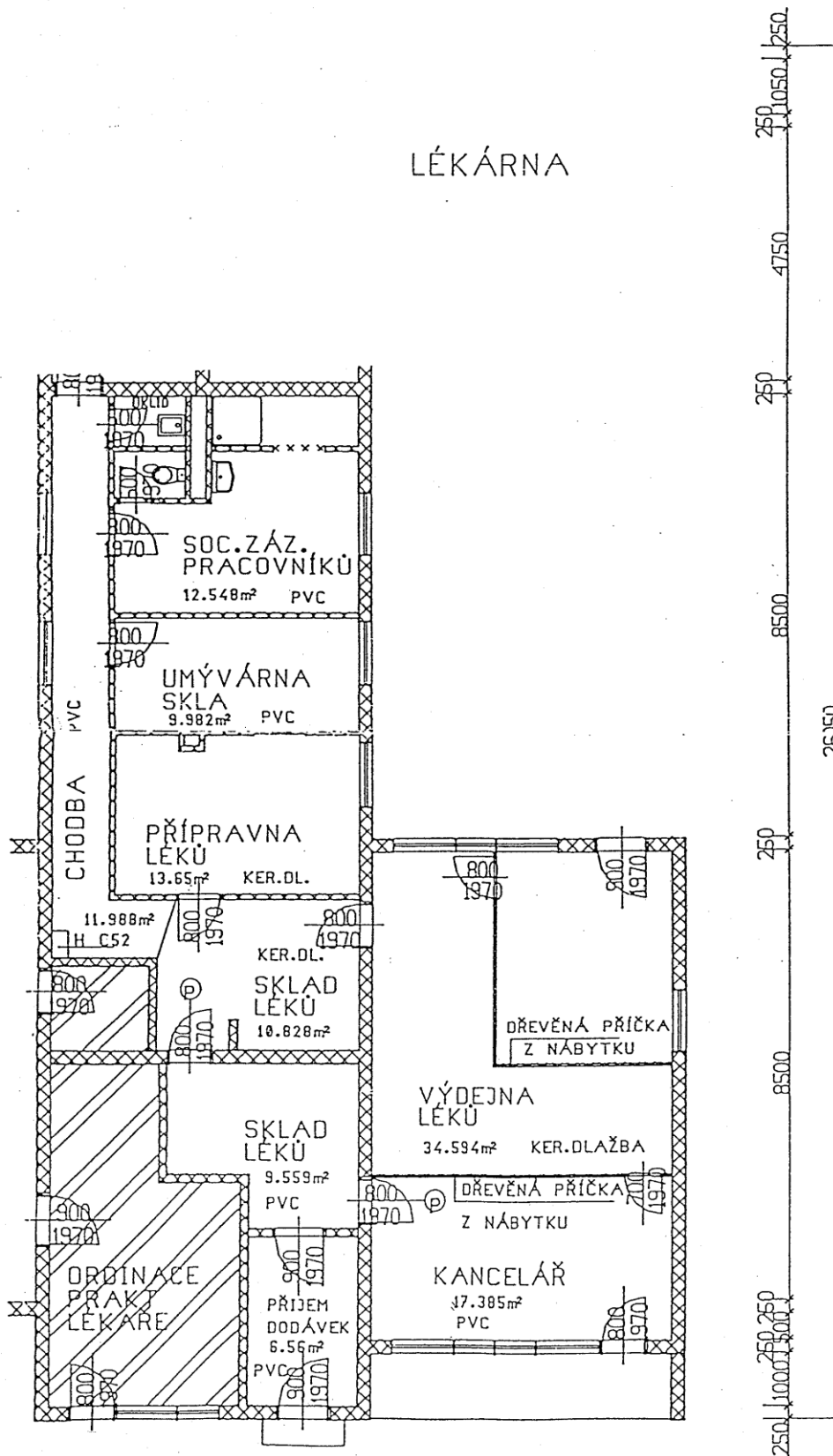
V _____ dne _____

Karla Jakob Čechová
starostka MČ Praha 21
(Pronajímatel)

PharmDr. Ivana Havránková
jednatelka společnosti
Lékárna Rohožník s.r.o.
(Nájemce)

Příloha č. 1: Půdorys pronajatého prostoru

LÉKÁRNA



Příloha č. 2: Drobné opravy a náklady spojené s běžnou údržbou prostor sloužících k podnikání

Drobné opravy prostor

1) Za drobné opravy se považují opravy prostor a jeho vnitřního vybavení, pokud je toto vybavení součástí prostor a je ve vlastnictví pronajímatele, a to podle věcného vymezení nebo podle výše nákladu.

2) Podle věcného vymezení se za drobné opravy považují tyto opravy a výměny:

- a) opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin a výměny prahů a lišt,
- b) opravy jednotlivých částí oken a dveří a jejich součástí a výměny zámků, kování, klik, rolet a žaluzií,
- c) výměny elektrických koncových zařízení a rozvodných zařízení, zejména vypínačů, zásuvek, jističů, zvonku, domácích telefonů, zásuvek rozvodů datových sítí, signálů analogového i digitálního televizního vysílání a výměny zdrojů světla v osvětlovacích tělesech,
- d) výměny uzavíracích ventilů u rozvodu plynu s výjimkou hlavního uzávěru pro byt,
- e) opravy uzavíracích armatur na rozvodech vody, výměny sifonů a lapačů tuku,
- f) opravy indikátorů vytápění a opravy a certifikace bytových vodoměrů teplé a studené vody.

3) Za drobné opravy se dále považují opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsavačů par, digestoří, mísících baterií, sprch, ohřivačů vody, bidetů, umyvadel, van, výlevek, dřezů, splachovačů, kuchyňských sporáku, pečicích trub, vařičů, infrazářičů, kuchyňských linek, vestavěných a přistavěných skříní. U zařízení pro vytápění se za drobné opravy považují opravy kamen na tuhá paliva, plyn a elektřinu, kotlů etážového topení na pevná, kapalná a plynná paliva, včetně uzavíracích a regulačních armatur a ovládacích termostátů etážového topení; nepovažují se však za ně opravy radiátorů a rozvodů ústředního vytápění.

4) Za drobné opravy se považují rovněž výměny drobných součástí předmětů uvedených v předchozích odstavcích.

5) Podle výše nákladu se za drobné opravy považují další opravy prostoru a jeho vybavení a výměny součástí jednotlivých předmětů tohoto vybavení, které nejsou uvedeny v odstavcích 2 a 3, jestliže náklad na jednu opravu nepřesáhne částku 500 Kč. Provádí-li se na téže věci několik oprav, které spolu souvisejí a časové na sebe navazují, je rozhodující součet nákladů na související opravy. Náklady na dopravu a jiné náklady spojené s opravou, pokud jsou uvedeny v daňovém dokladu o provedení opravy, se do nákladů na tuto opravu nezapočítávají, jsou však součástí ročního limitu níže uvedeného.

6) Součet nákladů za drobné opravy uvedené v odstavcích 2 až 5 nesmí přesáhnout částku 120 Kč/m² celkové podlahové plochy prostor za kalendářní rok, včetně nákladů na dopravu a jiných nákladů spojených s opravou, pokud jsou uvedeny v daňovém dokladu o provedení opravy.

Náklady spojené s běžnou údržbou

Náklady spojené s běžnou údržbou jsou náklady na udržování a čištění, které se provádějí obvykle při delším užívání bytu. Jsou jimi zejména pravidelné prohlídky a čištění předmětů uvedených shora (plynospotřebičů apod.), malování včetně opravy omítek, tapetování a čištění podlah včetně podlahových krytin, obkladů stěn, čištění zanesených odpadů až ke svislým rozvodům a vnitřní nátěry.