

NÁJEMNÍ SMLOUVA - nájem prostor sloužící k podnikání

I. Smluvní strany

Město Holice

Holubova čp.1, 534 01 Holice

IČ: 273 571

DIČ: CZ00273571

Bankovní spojení: KB Pardubice, exp. Holice

Č.ú.: 19-1628561/0100

Zastoupené Mgr. Ladislavem Effenberkem, starostou města

na straně jedné jako **pronajímatel**

a

Lenapo s.r.o.

Se sídlem nám. T.G.Masaryka 29, 534 01 Holice

IČ: 27460509

DIČ: CZ27460509

Bankovní spojení: ČSOB

Č.ú.: [REDACTED]

Zastoupená PharmDr. Lenkou Zahálkovou – jedinou jednatelkou společnosti

Společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Hradci Králové, oddíl C, vložka 20194

na straně druhé jako **nájemce**

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto smlouvu

o nájmu prostor sloužících k podnikání

podle § 2302 a násl. zákona č.89/2012 Sb., občanský zákoník v platném znění

II. Předmět a účel nájmu

1. Pronajímatel je vlastníkem budovy **čp. 29, nám. T.G.Masaryka, Holice**, k.ú. Holice v Čechách, vedené v katastru nemovitostí na LV č.10005 u Katastrálního úřadu pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Pardubice. Za podmínek stanovených touto smlouvou přenechává nájemci prostor sloužící k podnikání **ev.č.203** o celkové výměře **106,1 m²**, umístěný v I.nadzemním podlaží. Popis jednotlivých místností je uveden ve výpočtovém listě, který je jako příloha č. 1 nedílnou součástí této smlouvy.
2. Nájemce je oprávněn shora vymezené prostory **užívat k provozování lékárny**.
3. Případná změna užívání je možná jen se souhlasem pronajímatele.

III. Výše a splatnost nájmu a způsob jeho úhrady

1. Smluvní strany se dohodly na následující úhradě platby za nájem s platností od **1.4.2014**
2. Nájemce se zavazuje platit pronajímateli za nájem prostor vymezených v článku II. nájemné stanovené smluvní cenou, a to 6m² za 891,-Kč/m²/rok a 100,1m² za 2745,-Kč/m²/rok tj. po zaokrouhlení **ve výši 280120,--Kč ročně, tj. 70030,--Kč čtvrtletně.** Nájemce bude pronajímateli hradit nájemné ve čtvrtletních splátkách, splatných do **15. dne druhého měsíce ve čtvrtletí** ve výši odpovídající 1/4 roční úhrady na účet pronajímatele, který je vedený u Komerční banky Holice, **č.ú.:19-1628561/0100, variabilní symbol 29203001** (viz. platební kalendář – příloha č.2). Nájemné je osvobozeno od DPH podle § 56 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty.
3. Výše nájmu bude vždy 1x ročně upravena o částku, která bude odpovídat průměrné roční míře inflace předchozího kalendářního roku zjištěné oficiálním statistickým orgánem. Úprava dle inflace bude nájemci **oznámena** vždy k 15. 3. běžného roku, ve kterém k oznámení došlo a nájemce je povinen takto upravenou výši nájemného platit od **1.4. každého roku**, ve kterém k oznámení došlo.

IV. Výše cen služeb a způsob jejich úhrady

1. Platby za služby se sjednávají zálohově s následným vyrovnáním po provedení konečného vyúčtování. Výše záloh je uvedena ve výpočtovém listu, který je přílohou č. 1 této smlouvy. Výši záloh je pronajímatel oprávněn měnit v závislosti na změnách cen služeb, je však povinen takovouto změnu nájemci předem **oznámit**.
2. Nájemce je povinen platit zálohy za služby společně s nájmem v termínech a způsobem dohodnutým pro platbu nájemného (viz. článek III.)
3. Konečné zúčtování záloh na služby bude nájemci předkládáno vždy za kalendářní rok v pořádkové lhůtě do 30.dubna následujícího roku. Skutečná výše cen služeb bude rozúčtována podle zvláštního předpisu, není-li na službu stanoven žádný zvláštní předpis, bude provedeno rozúčtování dle těchto kritérií: úklid společných prostor a úklidových prostředků (vč. zákl.sazby DPH), osvětlení společných prostor a provoz výtahu - podílem na jednotku; srážková voda - dle výměry pronajaté plochy; dodávka el.energie v pronajatém prostoru - dle náměru elektroměru + podíl stálé platby; dodávka pitné vody a odvod odpadních vod - v poměru spotřeb spotřebitelských vodoměrů v závislosti na spotřebě naměřené domovním vodoměrem. Do nákladů budou zahrnuty i náklady na odečítání a vyhodnocování měřidel energií, které vzniknou pronajímateli, resp. jím pověřeným odborným subjektům.
4. Při užívání jednoho pracoviště více uživateli budou náklady rozúčtovány v poměru doby užívání.

V. Doba nájmu a skončení nájmu

Smlouva o nájmu prostor se **uzavírá od 1.4.2014 na dobu neurčitou.**

1. Nájemce nesmí převést nájem v souvislosti s převodem své podnikatelské činnosti.
2. Nájemní vztah může skončit dohodou mezi pronajímatelem a nájemcem, a to ke kterémukoli datu.
3. Kterákoli smluvní strana má právo nájemní vztah vypovědět v šestiměsíční výpovědní době bez udání důvodu; má-li však strana k výpovědi vážný důvod, je výpovědní doba tříměsíční; trvá-li nájem po dobu delší než pět let a vzhledem k okolnostem strana nemohla předpokládat, že druhá strana nájem vypoví, je výpovědní doba vždy šestiměsíční.
4. Vyklidí-li nájemce prostor sloužící podnikání v souladu s výpovědí, považuje se výpověď za platnou a přijatou nájemcem bez námitek.
5. Výpovědní doba začne běžet prvního dne měsíce následujícího po dni doručení výpovědi.
6. Porušuje-li strana zvláště závažným způsobem své povinnosti, a tím působí značnou újmu druhé straně, má dotčená strana právo vypovědět nájem. V tomto případě je výpovědní doba měsíční. Za zvláště závažné porušení povinnosti se považuje zejména neplacení nájemného po dobu déle než jeden měsíc, užívání prostor v rozporu s účelem smlouvy, poškozování pronajatých prostor výrazně nad rámec běžného opotřebení, přenechání pronajatých prostor nebo jejich části do užívání třetí osobě bez souhlasu pronajímatele, vyhlášení konkursu na nájemce, prokázaná trestná činnost nájemce související s podnikáním, chování nájemce vůči pronajímateli v rozporu s dobrými mravy.
7. Obdobně může vypovědět kterákoli smluvní strana nájem v případě, že nájemce ztratí oprávnění k podnikání nebo jej na něj vyhlášen konkurs. V tomto případě je výpovědní doba měsíční.
8. V době tří měsíců před skončením nájmu, je-li stranám den skončení nájmu znám, umožní nájemce novému zájemci o nájem předmětných prostor sloužících k podnikání přístup do prostor v nezbytném rozsahu za účelem prohlídky v přítomnosti nájemce a pronajímatele; pronajímatel oznámí nájemci návštěvu v přiměřené době předem.
9. Pronajímatel má právo na úhradu pohledávky vůči nájemci zadržet movité věci, které má nájemce na věci nebo v ní.
10. Pokud nájemce nevyklidí a nepředá prostor k poslednímu dni výpovědní lhůty, zaplatí pronajímateli za každý i započatý měsíc neoprávněného užívání nebytového prostoru kromě běžného nájmu navíc smluvní pokutu ve výši čtvrtletního nájemného.

VI. Majetkové sankce

Při prodlení s úhradou se nájemce zavazuje zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,1% z dlužné částky za každý den prodlení. Tím není dotčena povinnost nájemce zaplatit pronajímateli dlužnou částku v plné výši.

VII. Další ustanovení

1. Nájemce prostory uvedené v článku II., odstavec 1 již dlouhodobě užívá dle nájemní smlouvy ze dne 29.9.2004, je seznámen se stavem pronajímaných prostor a přebírá je k dalšímu používání. Nájemce se zavazuje, že bude prostory užívat tak, aby nedošlo k jejich poškození, zničení, či nepřiměřenému opotřebení. V opačném případě je povinen nahradit vzniklou škodu v plné výši.
2. Nájemce je povinen hradit ze svého náklady spojené s obvyklým udržováním prostor, vyvolané provozem nájemce, zejména malování, včetně oprav omítek, odhmyzování, zasklívání rozbitých oken, výměny zámků, výměny podlahových krytin (PVC, parkety, atd.), jakož i obložení stěn a opravy vestavěného nábytku. Opravy závad způsobené špatným stavem budovy (vlhkosti, soli, plísně) a nekvalitním provedením dlažeb a obkladů nájemce nehradí.
3. Nájemce zajišťuje a hradí opravy takových zařízení, která slouží výlučně zvláštnímu účelu nájemce jako např. portály, výklady, firemní štíty, reklamní tabule, neony, zařízení interiéru apod. Stavební úpravy, rekonstrukce a adaptace může nájemce provádět jen na základě předchozího písemného souhlasu pronajímatele v souladu s projektem a rozpočtem projednaným a odsouhlaseným pronajímatelem, na svůj náklad.
4. Vnitřní vybavení pronajatých prostor potřebným zařízením si nájemce zabezpečuje sám na vlastní náklady za předpokladu splnění všech hygienických, bezpečnostních a technických podmínek. Na jeho účet jdou rovněž náklady, které souvisí s obnovou tohoto zařízení.
5. Ostatní opravy, zejména společných prostor, udržování podstaty budovy a společných zařízení zajišťuje a hradí pronajímatel. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav a musí umožnit provedení těchto oprav, jinak odpovídá za škodu, která by nesplněním těchto povinností vznikla. Po dobu rekonstrukce nevyvolané a nezaviněné nájemcem, poskytne pronajímatel náhradní prostory v nezbytně nutném rozsahu, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak. Pokud nebude nájemce moci předmětné prostory bez svého zavinění užívat, má nájemce právo na přiměřenou slevu z nájmu, pokud nebude mezi stranami dohodnuto jinak.
6. Nájemce je povinen umožnit přístup do pronajatých prostor pronajímateli nebo jeho zástupci za účelem správní a kontrolní činnosti, a to po předchozím ústním nebo písemném upozornění a za jeho přítomnosti, přičemž bude respektovat charakter provozu tak, aby nedošlo k jeho narušení, nebo kdykoliv v případě nebezpečí z prodlení.
7. Nájemce – původce odpadu je povinen uzavřít smlouvu o likvidaci TKO s organizací oprávněnou k likvidaci TKO.
8. Nájemce odpovídá za požární ochranu, bezpečnost práce a hygienu v pronajatých prostorách.
9. Nájemce se zavazuje, že bude v prostoru podnikat pouze vlastním jménem a na vlastní účet.
10. Ke dni ukončení nájmu je nájemce povinen prostor vyklidit a předat jej pronajímateli ve stavu, v jakém je převzal k užívání s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, pokud nebude dohodnuto mezi účastníky jinak.
11. Nájemce zajišťuje na vlastní náklady úklid pronajatého prostoru.
12. Pronajímatel uzavírá pojistnou smlouvu na najímané nemovitosti proti živelným událostem, nájemce je povinen uzavřít pojistnou smlouvu na pojištění věcí vnesených do pronajatých prostor.

13. Firemní, popřípadě i jiné označení pronajatého prostoru ve společných prostorách a na vnějším plášti budovy může nájemce realizovat jen se souhlasem pronajímatele dle předloženého návrhu.

VIII. Závěrečná ustanovení

1. Nájemce prohlašuje, že se plně seznámil se stavem podnikatelských prostor před podpisem této smlouvy a prohlašuje, že předmětné prostory jsou vhodné pro sjednaný účel nájmu.
2. Tato smlouva je vypracována ve čtyřech vyhotoveních, z nichž pronajímatel i nájemce obdrží po dvou výtiscích. Její změny a doplnění lze provést jen písemným, oboustranně odsouhlaseným dodatkem.
3. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dne 1.4.2014.
4. Dnem účinnosti této smlouvy končí platnost smlouvy uzavřené dne 29.9.2004 mezi pronajímatelem Město Holice a Lenapem s.r.o.

Účastníci smlouvu přečetli a prohlašují, že byla uzavřena po vzájemném projednání, podle jejich pravé a svobodné vůle a s jejím obsahem souhlasí, což stvrzují vlastnoručními podpisy.

Doložka podle ustanovení §41, odst.1 zák.č.128/200Sb. o obcích (obecní zřízení)

Město Holice (IČ:273571) zastoupené Mgr.Ladislavem Effenberkem, starostou města, tímto potvrzuje, že pro právní úkon spočívající dle této smlouvy o pronájmu prostor pro podnikání v domě čp 29, nám T.G.Masaryka, 53401 Holice pro provozování lékárny byly splněny podmínky stanovené §39, zákona 128/2000 Sb. o obcích.

Pronajímatel:

V Holicích dne:

.....
Mgr. Ladislav Effenberk
starosta města

Nájemce:

V Holicích dne:

.....
Lenapo s.r.o. – PharmDr. Lenka Zahálková

Příloha č.1) Výpočtový list
Příloha č.2) Platební kalendář