**Nájemní smlouva NS 11/2022**

Níže uvedené smluvní strany

**Město Pohořelice**, se sídlem Pohořelice, Vídeňská 699, PSČ 691 23, IČO: 002 83 509, DIČ: CZ00283509, bankovní spojení: ………………., zástupce: Bc. Miroslav Novák, DiS., starosta, datová schránka: 5vjbzr

jako pronajímatel na straně jedné(dále také jen **„pronajímatel“**)

a

**Cyrmex, s.r.o.**, se sídlem Sokolnice, Borky 608, PSČ 664 52, IČO: 282 92 481, DIČ: CZ28292481, která je zapsána v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl C, vložka č. 59088, zástupce: Ing. Filip Debef, jednatel, kontaktní e-mail: ………., kontaktní tel.: …………, datová schránka: fr4w42r

jako nájemce na straně druhé(dále také jen **„nájemce“**)

(pronajímatel a nájemce se dále také též označují jen jako „**smluvní strany**“ či každý zvlášť jen jako „**smluvní strana**“)

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku v souladu s ust. § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, tuto nájemní smlouvu (dále také jen „**smlouva**“):

# Úvodní ustanovení

* 1. Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem pozemku parcelní číslo 995 o výměře 677 m2, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je budova v Pohořelicích, číslo popisné 1, objekt občanské vybavenosti, stojící na pozemku parcelní číslo 995, v katastrálním území Pohořelice nad Jihlavou a obci Pohořelice (dále jen „**budova**“), a rovněž výlučným vlastníkem příjezdové komunikace a přilehlého parkoviště zřízených na pozemcích parc.č. 994/2, v k.ú. Pohořelice nad Jihlavou. Pronajímatel prohlašuje, že přístup do budovy, jak pro nájemce, tak pro veřejnost, je zajištěn z uvedené veřejné komunikace.
	2. Pronajímatel prohlašuje, že (i) je oprávněn předmět nájmu pronajmout, neboť předchozí nájemní vztah byl řádně ukončen před podpisem této smlouvy, a že (ii) se nájemce stal řádně vítězným uchazečem veřejné soutěže na pronájem nebytových prostor v budově vyhlášené pronajímatelem dne 11.8.2022.

# Předmět smlouvy a předmět nájmu

* 1. Pronajímatel na základě této smlouvy pronajímá a za účelem úplatného užívání předává nájemci níže specifikovaný předmět nájmu. Nájemce od pronajímatele za podmínek specifikovaných touto smlouvou najímá a do úplatného užívání přebírá níže specifikovaný předmět nájmu, a to ve stavu, ve kterém se nachází ke dni uzavření této smlouvy.
	2. Předmětem nájmu jsou nebytové prostory v prvním (1.) nadzemním podlaží budovy o celkové podlahové výměře 217,78 m2, vše blíže specifikováno v situačním plánku, včetně umístění a podlahových výměr jednotlivých místností v příloze č. 1, která je nedílnou součástí této smlouvy (vše dále jen „**předmět nájmu**“).
	3. Nájemce je oprávněn spolu s předmětem nájmu užívat spolu s dalšími osobami společné přístupové prostory budovy, a dále přístupové komunikace a parkoviště ve vlastnictví pronajímatele. Úhrada za užívání společných prostor, přístupových komunikací a jedno parkovací místo je zahrnuta v nájemném dle této smlouvy.
	4. Nájemci je znám stav předmětu nájmu, a nemá k němu žádné připomínky ani požadavky na úpravu. Pronajímatel nájemce neupozornil na žádné faktické vady předmětu nájmu.
	5. Nájemce a pronajímatel se dohodli, že pro naplnění účelu této smlouvy nelze poskytnout jiné náhradní prostory bez dohody s nájemcem.

# Účel nájmu

* 1. Pronajímatel předmět nájmu přenechává nájemci za účelem provozování lékárny.
	2. Pronajímatel prohlašuje, že předmět nájmu je z hlediska stavebních a dalších příslušných právních předpisů vhodný k užívání ke sjednanému účelu nájmu.
	3. Nájemce je povinen v předmětu nájmu dodržovat veškeré hygienické a protipožární předpisy a jiné zákonné ustanovení a nařízení vztahující se k činnosti provozované v předmětu nájmu, zejména pak zákon č. 378/2007 Sb., o léčivech a o změnách některých souvisejících zákonů (zákon o léčivech), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**zákon o léčivech**“), a vyhlášku č. 84/2008 Sb., o správné lékárenské praxi, bližších podmínkách zacházení s léčivy v lékárnách, zdravotnických zařízeních a u dalších provozovatelů a zařízení vydávajících léčivé přípravky, ve znění pozdějších předpisů.
	4. Nájemce prohlašuje, že si předmět nájmu pronajímá za výše uvedeným účelem podnikání s tím, že není oprávněn způsob této činnosti měnit nebo rozšiřovat bez písemného souhlasu pronajímatele.
	5. V případě, že nájemce bude se souhlasem pronajímatele měnit stavební určení předmětu nájmu, zavazuje se, že si zajistí vlastní dokumentaci, veškeré pravomocné veřejnoprávní povolení a souhlasy nutné k užívání předmětu nájmu a po dokončení v souladu se specifikacemi uvedenými v této smlouvě originály nebo ověřené kopie všech veřejnoprávních povolení a dokumentaci skutečného provedení úprav předá nájemce pronajímateli do 15-ti dnů od jejich provedení. Obstarání veřejnoprávních povolení k provozování činnosti je věcí nájemce, pronajímatel se zavazuje, že poskytne nájemci potřebnou součinnost při vyřízení těchto povolení.
	6. Pro provozování činnosti uvedené v článku 3.1 této smlouvy je nájemce povinen na vlastní náklady vybavit předmět nájmu veškerým vybavením nutným k jeho podnikatelské činnosti, splňujícím veškeré právní normy a jiné závazné předpisy.
	7. Nájemce je oprávněn provozovat svou podnikatelskou činnost v předmětu nájmu po všechny dny v týdnu, včetně sobot, nedělí a svátků. Nájemce se zavazuje zajistit, aby jím provozovaná lékárna v předmětu nájmu měla následující minimální otevírací dobu (mimo státní svátky a ostatní svátky): pondělí až pátek od 7:30 do 16:30 hod., sobota od 8:00 do 12:00 hod. Nájemce je povinen v předmětu nájmu zahájit provoz lékárny pro veřejnost nejpozději do tří (3) měsíců ode dne uzavření této smlouvy.

# Převzetí předmětu nájmu

* 1. Pronajímatel je povinen předat nájemci předmět nájmu nejpozději do tří (3) pracovních dnů ode dne nabytí účinnosti této smlouvy. Při předání smluvní strany sepíší protokol, ve kterém uvedenou důležité skutečnosti související s užíváním předmětu nájmu, zejména stavy měřidel energií a jejich výrobní čísla a počet předávaných klíčů a přístupový čip od předmětu nájmu.
	2. Pronajímatel je povinen za trvání smlouvy poskytovat nájemci potřebnou součinnost při vyřizování všech úředních povolení, která jsou k činnosti nájemce v předmětu nájmu potřebná. Tuto součinnost je pronajímatel oprávněn odmítnout, pokud nájemce porušuje některou svoji povinnost vyplývající ze smlouvy.
	3. Po skončení nájmu dle této smlouvy je pronajímatel oprávněn nejdříve k poslednímu dni trvání nájmu zrušit všechny svoje souhlasy udělené třetím osobám či orgánům státní správy a samosprávy v souvislosti s činností nájemce dle této smlouvy.

# Nájemné a platební podmínky

* 1. Nájemce se zavazuje zaplatit pronajímateli nájemné za předmět nájmu ve výši 10.500.000 Kč bez DPH za celou dobu trvání nájmu dle této smlouvy, a to na základě faktury vystavené pronajímatelem se splatností do tří (3) měsíců ode dne uzavření této smlouvy, a to na bankovní účet pronajímatele a pod variabilním symbolem, které budou uvedeny na faktuře – daňovém dokladu, který se za tímto účelem pronajímatel zavazuje vystavit a doručit nájemci do 30 dnů ode dne uzavření této smlouvy. Dle dohody smluvních stran se na povinnost nájemce zaplatit nájemné započítává povinnost pronajímatele vrátit nájemci jistinu ve výši 100.000 Kč složenou dne 25. 8. 2022 v rámci výběrového řízení. Nájemce se rovněž zavazuje společně s nájemným zaplatit DPH, které je pronajímatel oprávněn vyúčtovat dle platných právních předpisů. Nájemné a DPH se považuje za zaplacené okamžikem připsání na výše uvedený účet pronajímatele. Datem uskutečnění zdanitelného plnění bude datum převzetí prostor.
	2. Nájemce není oprávněn, s výjimkou pohledávek přiznaných nájemci pravomocným soudním rozhodnutím, zadržovat nebo započítávat jakékoli své pohledávky proti pohledávkám pronajímatele podle této smlouvy.

# Úhrada za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním předmětu nájmu

* 1. V souvislosti s nájmem je pronajímatel povinen zajistit nájemci služby a dodávky, a to zejména
		1. dodávky teplé užitkové a studené pitné vody, odvádění odpadních vod do/z předmětu nájmu a společných prostor budovy,
		2. dodávky tepla do předmětu nájmu a společných prostor budovy,
		3. dodávky elektrické energie pro předmět nájmu a společných prostor budovy,
		4. datové a telekomunikační služby pro předmět nájmu (internet do předmětu nájmu), a
		5. likvidaci komunálního odpadu.

Veškeré služby, jejichž dodávky jsou zadány třetím osobám, musí mít objektivní tržní ceny získané objektivními výběrovými řízeními a budou postoupeny nájemci za cenu bez obchodní přirážky pronajímatele. Pronajímatel vždy vynaloží maximální úsilí k zajištění provozu budovy a poskytování služeb ekonomicky přiměřeným způsobem, a to za náklady, které nejsou nepřiměřeně vyšší než náklady v jiných srovnatelných budovách.

* 1. Vedle nájemného je nájemce povinen pronajímateli hradit služby spojené s užíváním předmětu nájmu, a to zejména
		1. náklady na dodávky teplé užitkové a studené pitné vody, na odvádění odpadních vod,
		2. náklady na dodávky tepla,
		3. náklady na dodávky elektrické energie,
		4. náklady na datové telekomunikační služby,
		5. náklady na likvidaci komunálního odpadu,

Náklady dle písm. (a), (b) a (c) je nájemce povinen hradit dle skutečné spotřeby dle provedených odečtů podružného měření a

Nájemce je povinen platit pronajímateli zálohy na služby dle písm. (a) ve výši 7.600 Kč ročně, a to čtvrtletně; po skončení kalendářního roku a doručení vyúčtování od dodavatele provede pronajímatel vyúčtování.

Nájemce je povinen platit pronajímateli zálohy na služby dle písm. (b) ve výši 39.200 Kč ročně, a to čtvrtletně; po skončení kalendářního roku a doručení vyúčtování od dodavatele provede pronajímatel vyúčtování.

Nájemce je povinen platit pronajímateli zálohy na služby dle písm. (c) ve výši 58.000 Kč ročně, a to čtvrtletně; po skončení kalendářního roku a doručení vyúčtování od dodavatele provede pronajímatel vyúčtování.

Nájemce je povinen platit pronajímateli náklady na služby dle písm. (d) v paušální výši 350 Kč vč. DPH měsíčně, a to čtvrtletně na základě faktury pronajímatele.

Nájemce je povinen platit pronajímateli náklady na služby dle písm. (e) v paušální výši 50 Kč vč. DPH měsíčně, a to čtvrtletně na základě faktury pronajímatele.

Vyúčtování zálohových plateb uhrazených za kalendářní rok proti skutečné spotřebě nájemcem čerpaných služeb bude provedeno řádným daňovým dokladem, kde budou odečteny zálohové platby za daný kalendářní rok. Vyúčtování pronajímatel nájemci předloží nejpozději do konce června následujícího po kalendářního roku, který je předmětem vyúčtování. Rozdíl bude splacen buď nájemcem pronajímateli společně s třetí čtvrtletní platbou záloh na služby, nebo pronajímatel poskytne nájemci zápočet jakéhokoliv přeplatku oproti druhé čtvrtletní platbě záloh na služby; zápočet bude proveden a zaúčtován vždy k datu druhé čtvrtletní zálohové platby v roce, ve kterém se vyúčtování provádí. Datem uskutečnění zdanitelného plnění bude datum vystavení daňového dokladu na roční vyúčtování pronajímatelem.

* 1. Pronajímatel je oprávněn zvýšit sjednané zálohy na služby dle článku 6.2 písm. (a), (b) a (c) této smlouvy v případě oznámení dodavatelů o zvýšení cen těchto služeb ze strany dodavatelů, a to s okamžitou účinností a poměrně ve vztahu ke zvýšení cen dodavatelů. Pronajímatel je oprávněn jednostranně zvýšit paušální částky nákladů na služeb dle článku 6.2 písm. (d) a (e) této smlouvy v případě zvýšení cen těchto služeb ze strany dodavatelů, a to s okamžitou účinností a poměrně ve vztahu ke zvýšení cen dodavatelů.
	2. Nájemce se dále zavazuje hradit pronajímateli náklady na případné další služby, které se v průběhu trvání smlouvy ukáží být nezbytné či vhodné, a které bude pronajímatel nájemci v souvislosti s užíváním předmětu nájmu se souhlasem nájemce poskytovat, a to v cenách dodavatelů, případně ve výši nákladů a přiměřeného zisku.
	3. Nájemce bere na vědomí, že je povinen si svým jménem a na své náklady zajistit ostatní služby do předmětu nájmu, zejména úklid předmětu nájmu.

# Úpravy předmětu nájmu

* 1. Nájemce je oprávněn provádět v předmětu nájmu na své náklady stavební či jakékoliv jiné úpravy, včetně instalací vybavení a zařízení pevně spojených s předmětem nájmu pouze po předchozím písemném souhlasu pronajímatele a v rozsahu schváleném pronajímatelem. K žádosti o souhlas předloží nájemce specifikaci úprav včetně případných nezbytných posudků. Jakýkoli souhlas pronajímatele ke stavebním a jakýmkoli jiným úpravám předmětu nájmu prováděných ze strany nájemce se vždy rozumí jako souhlas vydaný za podmínky, že je nájemce zavázán veškeré takto provedené úpravy a vestavby před ukončením nájmu na svůj náklad odstranit. Tyto úpravy a vestavby provedené způsobem výše uvedeným nezakládají žádný nárok nájemce vůči pronajímateli ve smyslu ust. § 2220 odst. 1 občanského zákoníku, nedohodnou-li se strany písemně jinak. Smluvní strany se ve smyslu ust. § 28 odst. 3 zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů, dohodly, že technické zhodnocení těchto úprav bude odepisovat nájemce a pronajímatel z tohoto důvodu nezvýší vstupní cenu předmětu nájmu o výdaje vynaložené nájemcem na zmíněné technické zhodnocení.
	2. Nájemce je povinen odstranit stavební či jakékoliv jiné úpravy tak, aby nedošlo k poškození předmětu nájmu oproti stavu při začátku nájmu. Stejně tak je nájemce povinen odstranit stavební či jakékoliv jiné úpravy, které provedl před uzavřením této smlouvy. Demontáž těchto úprav a uvedení předmětu nájmu do původního stavu uskuteční nájemce na vlastní náklady nejpozději do dne skončení nájmu dle této smlouvy. Pokud nájemce demontáž v této lhůtě nevykoná, je pronajímatel oprávněný ji vykonat na účelně vynaložené náklady nájemce, čímž není dotčený nárok pronajímatele na náhradu vzniklé škody. Strany se však mohou v konkrétních případech písemně dohodnout, že pronajímatel udělí nájemci povolení, aby určité stavební úpravy zůstaly v předmětu nájmu s tím, že (i) se takové úpravy stanou majetkem pronajímatele, který nájemci zaplatí částku (a) rovnající se daňové zůstatkové hodnotě takového zhodnocení na konci trvání nájmu evidované nájemcem, nebo (b) odsouhlasenou stranami v okamžiku udělení povolení pronajímatelem, se splatností na konci doby trvání nájmu, nebo (c) tyto konkrétní změny zůstanou ve vlastnictví nájemce, pronajímatel po skončení nájmu pronajme nájemci nezbytnou část předmětu nájmu a/nebo budovy nájemci za dohodnuté nájemné a umožní nájemci pokračovat v daňovém odpisu.
	3. Je-li k úpravám nutný souhlas, stanovisko či vyjádření orgánů státní správy, nájemce je povinen si takový souhlas, stanovisko či vyjádření zajistit na své náklady před započetím jakýchkoliv prací.
	4. Nájemce se zavazuje výkresově dokumentovat veškeré stavební změny a úpravy, které provede, a dát pronajímateli bezplatně k dispozici jedno vyhotovení výkresů skutečného provedení nejpozději do třiceti (30) dnů po dokončení prací.
	5. Pro vyloučení pochybností se strany dohodly, že nájemce není oprávněn:
1. v žádném případě vrtat či cokoliv kotvit do dlažeb v celém předmětu nájmu,
2. do obkladů stěn je možné cokoliv upevňovat pouze do spár obkladů, avšak až po předchozím písemném odsouhlasení pronajímatelem,
3. lepit na podlahy jakoukoliv další krytinu,
4. malovat stěny nesmývatelnými barvami např. syntetické, olejové, fermežové apod.,
5. stavět nebo bourat příčky v předmětu nájmu,
6. do venkovního pláště budovy cokoliv kotvit, vrtat apod.

# Práva a povinnosti smluvních stran

* 1. Nájemce se zavazuje:
1. užívat předmět nájmu řádně a výhradně k účelu, pro který byl pronajat a dbát na to, aby provozem nevznikaly žádné škody (zejména v zimním období je nájemce povinen udržovat v celém předmětu nájmu takovou teplotu, aby nemohlo dojít k poškození topení ani jiných částí předmětu nájmu); za tím cílem je povinen činit též veškerá nezbytná opatření ve vztahu ke svým zaměstnancům a zákazníkům,
2. zajistit, aby byl v lékárně provozované v předmětu nájmu v souladu se zákonem o léčivech po dobu jejího provozu vždy přítomen vedoucí lékárník s atestací nebo jím pověřený farmaceut,
3. nezasahovat bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele do rozvodů médií, sítí slaboproudu a silnoproudu či jiných instalovaných technologií v předmětu nájmu,
4. bez zbytečného odkladu a písemnou formou oznámit pronajímateli veškeré změny, které nastaly v předmětu nájmu, a to jak zapříčiněním nájemce, tak i bez jeho vlivu a vůle; v opačném případě nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla,
5. bez zbytečného odkladu a písemnou formou oznámit pronajímateli potřebu oprav v rozsahu větším, než je drobná oprava, které má pronajímatel provést a umožnit provedení těchto i jiných nezbytných oprav; v opačném případě nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla,
6. umožnit pronajímateli provádět opravy jeho majetku v termínech předem dohodnutých podle možností obou stran a za podmínek podle čl. 8.6 níže,
7. udržovat předmět nájmu na své náklady v čistém, řádném a funkčním stavu, tzn. zajistit výhradně na svoje náklady po dobu trvání nájmu běžnou údržbu předmětu nájmu, včetně vnitřních zařízení a vybavení (kohouty, ventily, odpady, mechanismy otevírání dveří a oken, větrání, topení, osvětlení) a jeho drobné opravy (včetně výměny ovladačů a jejich opotřebovaných částí, výměna podlahové krytiny, výmalba, obnova ochranných nátěrů a provozem poškozených omítek, zasklívání oken a dveří, výměna těsnění všeho druhu); náklady na údržbu a/nebo opravy, které mají být hrazeny nájemcem, nepřekročí částku 50.000,- Kč bez DPH ročně v případě ukončení nájmu z jakéhokoliv důvodu nemá nájemce nárok na úhradu nákladů vynaložených podle tohoto článku smlouvy,
8. v případě havárie zajistit její bezprostřední lokalizaci, případně odstranění a v dalších krocích spolupracovat s pronajímatelem,
9. strpět kontrolu předmětu nájmu pronajímatelem, která musí být nájemci předem oznámena,
10. informovat pronajímatele o závadách a poškozeních v předmětu nájmu, které nájemce způsobil sám, nebo je způsobili jeho zaměstnanci, návštěvníci, případně jiné osoby na straně nájemce, nebo zloději či vandalové; nájemce je povinen umožnit pronajímateli či jím pověřené osobě tyto závady odstranit, pokud je neodstraní sám, a je povinen uhradit pronajímateli náklady spojené s jejich odstraněním,
11. udržovat v předmětu nájmu pořádek,
12. plnit ohlašovací povinnost v případě zjištění bezprostřední hrozby či vzniku škody na předmětu nájmu s cílem předcházení možným škodám; v případě podezření, že škoda vznikla v souvislosti s trestnou činností, je nájemce povinen tuto skutečnost oznámit policejním orgánům; potvrzení o oznámení předá nájemce pronajímateli, který uplatní náhradu škody u pojišťovny za předpokladu, že je škoda z pojistné smlouvy likvidní; nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti pronajímateli vznikla,
13. zdržet se všech projevů, které by rušily nebo mohly rušit výkon ostatních užívacích a nájemních práv v budově,
14. dodržovat ekologické, bezpečnostní, protipožární, hygienické a jiné obecně závazné předpisy, řídit se pokyny pronajímatele v uvedených mezích; v případě porušení této povinnosti nese nájemce za toto porušení plnou odpovědnost a je povinen vzniklé škody v plném rozsahu nahradit,
15. respektovat v předmětu nájmu zákaz kouření a dodržování tohoto zákazu vymáhat rovněž po svých zaměstnancích, zákaznících a dalších osobách, kterým umožní vstup do předmětu nájmu.
	1. Nájemce je v rámci nájmu bez dalšího nájemného oprávněn umístit na celou dobu trvání nájmu na budovu označení lékárny, a to podle specifikace v příloze č.2. Nájemce není oprávněn na budovu umisťovat bez předchozího souhlasu pronajímatele jakoukoliv další reklamu či vývěsku či další zařízení. Nájemce se zavazuje hradit výrobu a náklady na provoz reklam či jiných zařízení a náklady na jejich udržování. K poslednímu dni nájmu je nájemce povinen označení lékárny z budovy odstranit.
	2. Nájemce není oprávněn přenechat předmět nájmu nebo jeho část jiné osobě do podnájmu ani jakéhokoliv jiného užívání (i bezúplatného) bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
	3. Pronajímatel nebo jiná jím pověřená osoba jsou oprávněni kdykoliv po předchozí dohodě vstoupit do předmětu nájmu spolu s osobou oprávněnou jednat jménem nájemce nebo spolu se zaměstnancem nájemce v pracovních dnech v běžných provozních hodinách nájemce, a to zejména za účelem kontroly předmětu nájmu a dodržování podmínek této smlouvy, jakož i provádění údržby, nutných oprav či provádění kontroly elektrického a dalšího vedení, jestliže je toho zapotřebí; ve sporném případě se má za to, že provozní hodinou nájemce je doba od 9 hod. do 16 hod., jakož i kterákoliv jiná doba, po kterou je nájemce v předmětu nájmu přítomen. Pronajímatel je povinen při každém vstupu do předmětu nájmu plně respektovat pokyny nájemce, aby v každém okamžiku byly dodrženy speciální předpisy pro provoz lékárny ve smyslu čl. 3.3 výše.
	4. Pronajímatel se zavazuje:
16. předat nájemci předmět nájmu ke sjednanému užívání dle této smlouvy,
17. umožnit nájemci řádné a nerušené užívání předmětu nájmu po celou dobu nájemního vztahu,
18. zajistit řádnou údržbu a úklid společných prostor budovy, bezprostředního okolí budovy v majetku pronajímatele, přístupové cesty a parkoviště,
19. oznámit nájemci s dostatečným předstihem, v případě rozsáhlejších prací minimálně 14 dní předem, záměr provádět na pronajímaném majetku opravy a dohodnout s ním nejvhodnější termín pro provádění zamýšlených prací.
	1. Pronajímatel je oprávněn vstoupit do předmětu nájmu bez souhlasu nájemce pouze v případech nebezpečí z prodlení nebo nezbytného odvracení hrozící nebo trvající škody. Za účelem provádění účelných úprav, změn a oprav v předmětu nájmu je nájemce povinen umožnit pronajímateli vstup do předmětu nájmu a poskytnout mu veškerou součinnost tak, aby nezdržoval nebo neznemožňoval postup prací. Pronajímatel je povinen provádět tyto opravy, úpravy či změny s ohledem na provoz nájemce v předmětu nájmu a v co nejkratším čase, s co nejmenším možným zásahem do provozu obchodní činnosti nájemce, tj. údržba a opravy, které lze provést bez narušení provozu lékárny nájemce, je pronajímatel oprávněn provést během otevírací doby lékárny, ostatní údržbu a opravy však pouze mimo běžnou otevírací dobu. Pronajímatel je povinen při každém vstupu do předmětu nájmu plně respektovat pokyny nájemce, aby v každém okamžiku byly dodrženy speciální předpisy pro provoz lékárny ve smyslu čl. 3.3 výše. Nájemce nemůže po pronajímateli požadovat za dobu provádění běžných oprav, úprav či změn slevu z nájemného nebo náhradu ušlého zisku. Avšak v případě oprav, rekonstrukcí a změn předmětu nájmu a/nebo budovy a/nebo v případě zanedbání údržby předmětu nájmu a/nebo budovy pronajímatelem, které si vyžádají podstatné omezení nebo přerušení provozu lékárny po dobu delší než třicet (30) dnů po sobě jdoucích v jednotlivém případě nebo po dobu delší než 40 dní v souhrnu v kalendářním roce, je pronajímatel povinen poskytnout nájemci slevu z nájemného ve výši denního nájemného za každý započatý den uzavření lékárny (pro tyto účely se za výši denního nájemného považuje částka 2.000 Kč), uvedená sleva z nájemného bude vyúčtována opravným daňovým dokladem vystaveným nejpozději do 30 dnů od skončení omezení a se splatností 30 dnů. V případě, že pronajímatel pro účely uvedených úprav uzavře celou budovu, není nájemce povinen hradit pronajímateli zálohové platby za služby ani paušální poplatky za služby podle čl. 6 výše. Pronajímatel se zavazuje pro účely uvedených úprav zajistit dodávku energií ze společných prostor budovy, nikoli z předmětu nájmu.
	2. Při zjištění jakéhokoliv poškození předmětu nájmu je nájemce povinen uvést předmět nájmu do původního stavu; pokud nájemce nápravu i přes písemnou výzvu pronajímatele nesjedná, je pronajímatel oprávněn uvést předmět nájmu do původního stavu sám a požadovat po nájemci zaplacení účelně vynaložených nákladů na odstranění poškození.
	3. Nájemce odpovídá za škodu způsobenou na předmětu nájmu:
20. svou podnikatelskou činností,
21. jednáním svých zaměstnanců a návštěvníků,
22. vloupáním či vandalismem,
23. působením věcí vnesených nájemcem či jeho zaměstnanci do předmětu nájmu.

Nájemce se zavazuje veškerou škodu způsobenou na předmětu nájmu pronajímateli nahradit.

* 1. Pronajímatel odpovídá za škody, ztráty a poškození vzniklé osobám, které se nacházejí v předmětu nájmu, jakož i za movité věci vnesené do předmětu nájmu, které jsou vlastnictvím nájemce nebo osob na straně nájemce, podle zásad občanského zákoníku. Pronajímatel rovněž odpovídá za jakoukoli škodu, která vznikne nájemci v předmětu nájmu na základě vnějších či vnitřních událostí nebo zaviněním třetí osoby, případně za škodu způsobenou nájemci působením vyšší moci.
	2. Pojištění předmětu nájmu, vneseného zboží, majetku a vybavení vlastního či vlastních pracovníků zabezpečí nájemce v potřebném rozsahu sám a na vlastní náklady. Nájemce je povinen do 15-ti dnů od uzavření smlouvy předložit pronajímateli pojistku, osvědčující sjednání pojištění pro případ vzniku škod na předmětu nájmu a pro případ vzniku dalších škod z důvodů na straně nájemce (pojištění odpovědnosti za škodu způsobenou třetím osobám), a to včetně pojištění pro případ vzniku škody na majetku, životě a zdraví třetích osob, a nájemce je povinen toto pojištění udržovat a hradit v souladu s příslušnou smlouvou pojistné.
	3. Smluvní strany se dále dohodly, že po ukončení této smlouvy jakýmkoliv způsobem, nemá nájemce právo na náhradu za případnou výhodu pronajímatele, nebo nového nájemce předmětu nájmu, kterou by získali převzetím zákaznické základny vybudované nájemcem.
	4. Pronajímatel se zavazuje, že ve svých turistických a marketingových materiálech a systémech (mapy města a mikroregionu, navigační systémy apod.) bude uvádět umístění lékárny nájemce v budově a že před přípravou takových materiálů osloví nájemce s nabídkou umístění reklamy v takových materiálech za podmínek v té době a místě obvyklých.

# Sankce

* 1. V případě prodlení nájemce s úhradou kterékoliv platby dle této smlouvy, je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,05 % z částky neuhrazené platby za každý i započatý den prodlení.
	2. V případě porušení povinnosti nájemce dle článku 3.3 nebo článku 8.1 této smlouvy je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 2.000 Kč za každý jednotlivý případ porušení, který nájemce neodstranil ani ve lhůtě stanovené mu k tomu pronajímatelem v písemné výzvě.
	3. V případě porušení povinnosti nájemce dle článku 3.7 věta druhá této smlouvy, které nájemce nenapraví v přiměřené lhůtě stanovené mu k tomu pronajímatelem v písemné výzvě, je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 10.000 Kč za každý započatý den trvání porušení této povinnosti. V případě porušení povinnosti nájemce dle článku 3.7 věta třetí této smlouvy o více než 3 měsíce je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 10.000 Kč za každý započatý den trvání prodlení se splněním uvedené povinnosti.
	4. V případě porušení povinnosti nájemce dle článku 8.3 nebo článku 8.6 této smlouvy, které nájemce nenapraví v přiměřené lhůtě stanovené mu k tomu pronajímatelem v písemné výzvě, je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 10.000 Kč za každý jednotlivý případ porušení.
	5. V případě porušení povinnosti nájemce dle článku 8.10 této smlouvy, které nájemce nenapraví v přiměřené lhůtě stanovené mu k tomu pronajímatelem v písemné výzvě, je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 2.000 Kč za každý započatý den trvání porušení této povinnosti.
	6. V případě opoždění nájemce s navrácením předmětu nájmu, je nájemce povinen platit pronajímateli po dobu tohoto prodlení smluvní pokutu ve výši dvojnásobku denního nájemného, tj. ve výši *4.000,- Kč*, a to za každý den tohoto opoždění bez ohledu na důvody vzniku či trvání tohoto opoždění, resp. či předmět nájmu po dobu tohoto prodlení nájemce skutečně užíval.
	7. Právo pronajímatele na náhradu újmy vzniklé pozdním zaplacením nájemného není sjednáním smluvní pokuty dotčeno, přičemž pronajímatel je oprávněn domáhat se náhrady újmy přesahující smluvní pokutu.
	8. V případě, že se nájemce ocitne v prodlení s úhradou jakékoliv platby podle této smlouvy a na základě této skutečnosti vznikne pronajímateli povinnost platit jakékoli škody, pokuty, pohledávky či jiné finanční částky, je pronajímatel oprávněn požadovat po nájemci jejich úhradu, případně jednostranně započíst veškeré tyto finanční částky proti částce zaplacené mu nájemcem jako kauce.
	9. V případě, že se kdykoli prohlášení pronajímatele v čl. 1.2 ukáže jako nepravdivé a tato nájemní smlouva se v důsledku toho stane od počátku neplatná, jsou smluvní strany povinny vrátit si veškerá dosud poskytnutá plnění a vypořádat se podle zásad bezdůvodného obohacení.

# Trvání smlouvy

* 1. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami.
	2. Tato smlouva se uzavírá na dobu 15 roků ode dne nabytí účinnosti.
	3. Pronajímatel je oprávněn odstoupit od této smlouvy s okamžitou účinností s účinky k okamžiku doručení oznámení o odstoupení pronajímateli (nikoli od počátku smlouvy), pokud:
1. bylo rozhodnuto o odstranění stavby, což znemožňuje užívat předmět nájmu,
2. nájemce i přes předchozí písemné upozornění s přiměřenou lhůtou k nápravě minimálně třicet (30) dnů užívá předmět nájmu v rozporu s touto smlouvou,
3. v rozporu s touto smlouvou přenechá předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu třetí osobě, a toto porušení nenapraví ani v přiměřené lhůtě stanovené mu k tomu pronajímatelem v písemné výzvě,
4. nájemce je i přes předchozí písemné upozornění s přiměřenou lhůtou k nápravě minimálně třicet (30) dnů, v prodlení více než třicet (30) dní s placením zálohy nebo úhrady za poskytnuté služby podle čl. 6.,
5. nájemce změnil, způsob či podmínky výkonu svojí činnosti v předmětu nájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, ledaže takovou změnu vynutila či umožnila změna právních předpisů,
6. se nájemce dostal do úpadku nebo mu úpadek hrozí, příp. bylo soudem v insolvenčním řízení rozhodnuto o jeho úpadku,
7. nájemce provádí/provedl úpravy a/nebo doplnění předmětu nájmu bez předchozího souhlasu pronajímatele nebo v rozporu s podmínkami souhlasu uděleného pronajímatelem (pokud byl udělen) a toto porušení nebylo napraveno ani v přiměřené lhůtě poskytnuté mu k tomu pronajímatelem, která nebude kratší třiceti (30) dnů.

Smluvní strany sjednávají, že v případě, kdy pronajímatel odstoupí od této smlouvy dle písm. (b), (c), (d), (e), (f), (g) nebo (h) tohoto odstavce smlouvy, vzniká pronajímateli oprávnění ponechat si jako paušální odškodné částku odpovídající zaplacenému nájemnému za dobu, po kterou nebude po zániku této smlouvy na základě odstoupení nájemce předmět nájmu užívat.

* 1. Nájemce je oprávněn odstoupit od této smlouvy s okamžitou účinností s účinky k okamžiku doručení oznámení o odstoupení pronajímateli (nikoli od počátku smlouvy), pokud
1. se předmět nájmu bez zavinění nájemce stane nezpůsobilý pro sjednaný účel nájmu, tj. pro provoz lékárny regulovaný zvláštními právními předpisy a/nebo pronajímatel i přes předchozí písemné upozornění s poskytnutím lhůty minimálně třicet (30) dnů hrubě porušuje svoji povinnost udržovat budovu a/nebo předmět nájmu v užívání schopném stavu pro účely provozu lékárny, povinnost zajišťovat potřebné služby a dodávky do budovy a/nebo předmětu nájmu, a/nebo povinnost nebránit nájemci v užívání předmětu nájmu;
2. je lékárna uzavřena ve smyslu čl. 8.6 výše po dobu delší než dvanáct (12) měsíců,
3. se pronajímatel dostal do úpadku nebo mu úpadek hrozí, příp. bylo soudem v insolvenčním řízení rozhodnuto o jeho úpadku.

Smluvní strany sjednávají, že v případě, kdy nájemce odstoupí od této smlouvy dle tohoto odstavce smlouvy, vzniká pronajímateli povinnost vrátit nájemci poměrnou část nájemného a související DPH odpovídající době od skončení nájmu do smlouvou předpokládaného posledního dne nájmu v čl. 10.2.

* 1. Nejpozději v den uplynutí sjednaného nájmu, případně nejpozději do třiceti (30) dnů od ukončení nájemního vztahu odstoupením od smlouvy, je nájemce povinen předmět nájmu vyklidit, vyčistit, vymalovat a vyklizený předat pronajímateli ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení a odstranit veškeré změny předmětu nájmu provedené nájemcem. Předání předmětu nájmu bude provedeno protokolárně. Při odevzdání předmětu nájmu je nájemce povinen odevzdat klíče od předmětu nájmu. V případě neodevzdání klíčů nebo některého z nich a/nebo porušení povinnost vyklidit, vyčistit a předat předmět nájmu ani v náhradní lhůtě do pěti (5) dnů poskytnuté k tomu pronajímatelem nájemci v písemné výzvě budou vyměněny zámky a předmět nájmu vyklizen, vymalován a vyčištěn pronajímatelem na účet nájemce. Pronajímatel je současně na základě tímto učiněné výslovné dohody s nájemcem oprávněn vstoupit do předmětu nájmu a uplatnit zadržovací právo k věcem nájemce. Pronajímatel při vstupu do předmětu nájmu provede soupis věcí nájemce a tyto na jeho náklad vhodným způsobem uskladní. O provedeném vstupu vyrozumí pronajímatel nájemce, součástí vyrozumění bude protokol, jehož součástí bude soupis věcí. Nevyzvedne-li si nájemce vyklizené věci proti úhradě svých závazků vůči pronajímateli ani do třiceti (30) dnů ode dne vyklizení, zmocňuje nájemce podpisem smlouvy pronajímatele k prodeji vyklizených věcí. Na základě tohoto pověření je pronajímatel oprávněn podniknout všechny potřebné úkony k prodeji těchto věcí. Nájemce současně výslovně souhlasí s tím, aby z výtěžku z prodeje byly přednostně uspokojeny pohledávky pronajímatele za nájemcem (včetně nákladů na vyklizení a prodej vyklizených věcí), pokud vznikly na základě smlouvy. Nepodaří-li se pronajímateli vyklizené věci prodat ani do šesti kalendářních měsíců od vyklizení, je oprávněn s těmito věcmi naložit dle svého uvážení, včetně jejich likvidace.

# Závěrečná ustanovení

* 1. Je-li nebo stane-li se některé ustanovení této smlouvy zcela nebo zčásti neplatné či neúčinné, nebo pokud by v této smlouvě některá ustanovení chyběla, nedotýká se to ostatních ustanovení této smlouvy, která zůstávají platná a účinná. Smluvní strany se v tomto případě zavazují sjednat namísto neplatného nebo neúčinného ustanovení neprodleně takové platné a účinné ustanovení, které nejlépe odpovídá původně zamýšlenému účelu ustanovení neplatného nebo neúčinného. Chybí-li ustanovení zcela, je nutno sjednat takové ustanovení, které odpovídá tomu, co by podle smyslu a účelu této smlouvy bylo bývalo sjednáno, kdyby tato záležitost byla bývala známa již od samého počátku.
	2. Smluvní strany se dohodly, že adresy uvedené v úvodu této smlouvy jsou pro ně závazné pro doručování listin prostřednictvím držitele poštovní licence. Jakákoliv ze smluvních stran při změně adresy stanovené pro doručování listin je povinna tuto změnu bez zbytečného odkladu, nejpozději do pěti (5) kalendářních dnů oznámit druhé smluvní straně. Po doručení oznámení o změně adresy jsou smluvní strany povinny používat tuto změněnou adresu pro doručování jakýchkoliv listin až do odvolání. Veškerá oznámení či podání učiněná na základě této smlouvy budou učiněna písemnou formou a mohou být podána výhradně písemně nebo prostřednictvím datové schránky.
	3. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu poslední ze smluvních stran a účinnosti dnem uveřejnění prostřednictvím registru smluv dle 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.
	4. Uzavření této smlouvy bylo schváleno Radou města Pohořelice usnesením ze dne 31. 8. 2022, usnesením č. 42/100/22.
	5. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou (2) stejnopisech v jazyce českém s platností originálu, z nichž po jednom (1) stejnopisu obdrží každá smluvní strana.
	6. Veškerá dřívější ujednání o předmětu této smlouvy se považují uzavřením této smlouvy za zrušená. Vedlejší ústní dohody k této smlouvě nebyly učiněny. Smluvní strany jsou si vědomy, že jsou ujednáními této smlouvy vázány a že obsah této smlouvy lze změnit pouze se souhlasem obou smluvních stran, a to písemným dodatkem k této smlouvě. Totéž platí pro vzdání se práv vyplývajících z této smlouvy.
	7. Tato smlouva a vztahy z ní vyplývající se řídí právním řádem České republiky.
	8. Smluvní strany prohlašují, že při jednání o této smlouvě měly rovné postavení a žádná z nich nejednala tak, jako by byla slabší smluvní stranou. Smluvní strany se navzájem ujišťují, že ujednání v této smlouvě považují za učiněná v oboustranné dobré víře a v souladu s dobrými mravy. Obě smluvní strany na sebe přebírají nebezpečí změny okolností ve smyslu ust. § 1765 odst. 2 občanského zákoníku a vylučují uplatnění ust. § 1765 odst. 1 a § 1766 občanského zákoníku na své smluvní vztahy založené touto smlouvou.
	9. Smluvní strany shodně prohlašují, že jsou plně svéprávné, že právní jednání spojená s uzavřením této smlouvy učinily svobodně a vážně, že žádná z nich nejednala v tísni ani za nevýhodných podmínek, a že jim nejsou známy žádné právní překážky uzavření této smlouvy. Smluvní strany dále prohlašují, že si tuto smlouvu pečlivě přečetly a s jejím obsahem bezvýhradně souhlasí, na důkaz čehož připojují své vlastnoruční podpisy.

Přílohy

č. 1 – Situační plánek (čl. 2.2)

č. 2 – Označení lékárny (čl. 8.2)

V Pohořelicích dne V Pohořelicích dne

……………………………………… ………………………………………

Město Pohořelice Cyrmex, s.r.o.

Bc. Miroslav Novák, DiS., starosta Ing. Filip Debef, jednatel

**Doložka:**

MĚSTO POHOŘELICE ve smyslu ustanovení § 41 zákona č. 128/2000 Sb. o obcích v platném znění *potvrzuje*, že z hlediska platnosti právního jednání obce byly splněny podmínky zřízení nájemního práva zakotvené ve smlouvě. Zejména bylo naplněno ustanovení § 39 cit. zákona a záměr obce pronajmout nemovitý majetek, jenž je předmětem této smlouvy, byl vyvěšen na úřední desce Městského úřadu Pohořelice dne 11.08.2022 a sňat byl dne 02.09.2022. Dále bylo naplněno ustanovení § 85 tohoto zákona a zřízení nájemního práva bylo projednáno a schváleno na jednání rady Města Pohořelice dne 31.08.2022 usnesením č. 42/100/22.

V Pohořelicích ………………….

……………………………

Bc. Miroslav Novák, DiS.

starosta města