



MUORP0028CF3

# S M L O U V A

## § 1

### Strany smlouvy

- 1.1. **Město Orlová**  
se sídlem 735 14 Orlová – Lutyně  
zastoupeno starostou panem **ing. Bohumírem Bobákem**  
IČ: 00297577

dále jen jako **pronajímatel**  
na straně jedné

**a**

- 1.2. **Lékárna U nemocnice s.r.o.**  
se sídlem 735 14 Orlová – Lutyně, Masarykova 900  
zastoupena **Ing. Daliou Sliwkovou**  
IČ: 47679506

dále jen jako **nájemce**  
na straně druhé

(strany uvedené v ust. § 1, odst. 1.1 a 1.2 této smlouvy dále též označovány společně jako **strany této smlouvy**).

## § 2

Strany této smlouvy se na základě úplného konsensu o všech níže uvedených ustanoveních dohodly v souladu s příslušnými ustanoveními obecně závazných právních předpisů, a to zejména zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, v platném znění, jakož i v souladu se zákonem č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, v platném znění, na této:

## **nájemní smlouvě:**

## § 3

### **Předmět a účel smlouvy**

Předmětem této smlouvy je nájemní vztah (nájem) mezi stranami této smlouvy, přičemž účelem této smlouvy je úprava tohoto vzájemného vztahu v souladu s vůlí stran této smlouvy a obecně závaznými právními předpisy.

§ 4  
**Předmět nájmu**

Předmětem nájmu, upraveného touto nájemní smlouvou, jsou následující nebytové a jiné prostory nacházející se v objektu čp. 76 ve městě Orlová, katastrální území Orlová – Město, který je ve výlučném vlastnictví pronajímatele. Jedná se o :

101	zádveří	o výměře	1,30 m <sup>2</sup> –
102	výdej léčiv		25,41 ✓
103	přípravná léčiv		15,15 ✓
104	příjem dodávek		8,55 –
105	schodiště		2,86 –
106	chodba		5,70 –
107	umývárna		8,29 ✓
108	sklad léčiv		15,75 –
109	WC, umývárna		2,16 ✓
201	kancelář vedoucího		12,71 ✓
202	hala-denní místnost		8,88 ✓
203	schodiště		3,41 –
204	umývárna		2,66 ✓
205	šatna zaměstnanců		11,93 ✓
206	sklad úklidu		1,80 –
207	galerie		18,94 –
208	chodba		8,94 –
001	schodiště pros.		11,33 –
002	sklepní prostory		26,87 –
003	sklepní prostory		16,98 –
004	sklepní prostory		8,31 –
005	sklepní prostory		14,01 –
006	sklepní prostory		13,42 –
	<b>celkem</b>		<b>245,36 m<sup>2</sup></b>

(dále jen **předmět nájmu**).

§ 5  
**Účel nájmu**

5.1. Účelem nájmu je užívání předmětu nájmu podle ustanovení § 4 této nájemní smlouvy.

5.2. Předmět nájmu bude nájemcem užíván výlučně pro účely provozování lékárny a činností s ní související.

5.3. Pronajímatel prohlašuje, že předmět nájmu je podle svého stavebně-technického určení vhodný pro sjednaný účel nájmu dle ustanovení § 5.2. této smlouvy a toto užívání odpovídá charakteru předmětu nájmu v souladu s obecně závaznými právními předpisy.

## § 6

6.1. Pronajímatel pronajímá v souladu s touto smlouvou a obecně závaznými právními předpisy předmět nájmu nájemci.

6.2. Nájemce najímá od pronajímatele v souladu s touto smlouvou a obecně závaznými právními předpisy předmět nájmu.

## § 7

**Práva a povinnosti pronajímatele**

7.1. Pronajímatel je povinen předat předmět nájmu nájemci do nájmu dnem účinnosti této smlouvy, to je dnem 1.6.1999.

7.2. Pronajímatel je povinen zajistit řádný a nerušený výkon nájemních práv nájemce po celou dobu trvání nájemního vztahu, a to zejména tak, aby bylo možno dosáhnout jak účelu této smlouvy tak i účelu užívání předmětu této smlouvy.

7.3. Obsahem povinnosti pronajímatele dle ustanovení § 7.2. této nájemní smlouvy je zejména zajištění dodávek vody, odvodu použité vody, jakož i dodávek tepla a ohřev užitkové vody. Součástí tohoto závazku je i zabezpečení příslušných zařízení tak, aby byly v souladu s bezpečnostními a provozními předpisy a jejich chod odpovídal stanoveným normám, přičemž případné závady budou odstraněny tak, aby nedošlo nebo došlo jen v míře nezbytné k omezení výkonu této smlouvy užíváním předmětu nájmu. Pronajímatel se této povinnosti zproští jestliže prokáže, že nesplnění některého z uvedených závazků bylo způsobeno příčinou jinou než na straně pronajímatele, kterou pronajímatel nezpůsobil a ani na ni nemohl mít žádný vliv.

7.4. Pronajímatel nebo jiná jím pověřená osoba jsou oprávněny vstoupit do předmětu nájmu spolu s osobou oprávněnou jednat jménem nájemce /spolu s nájemcem v pracovních dnech v běžných provozních hodinách nájemce, a to zejména za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy, jakož i provádění údržby, nutných oprav či provádění kontroly elektrického, plynového, vodovodního a dalšího vedení, jestliže je toto zapotřebí. V případě havárie či jiné podobné skutečnosti budou klíče od objektu uloženy na Městské policii v Orlové v zapečetěné obálce a bude okamžitě vyzvána odpovědná osoba nájemce k umožnění vstupu do budovy.

## § 8

**Práva a povinnosti nájemce**

8.1. Nájemce je oprávněn užívat nebytové a jiné prostory dle této smlouvy v rozsahu a k účelu sjednanému touto smlouvou, a to po celou dobu trvání nájemního vztahu.

8.2. Nájemce je povinen hradit nájemné dle dále uvedených ustanovení této smlouvy.

8.3. Nájemce je povinen hradit náklady spojené s obvyklým udržováním a provozem předmětu nájmu, jakož i veškeré náklady a cenu dodávek uskutečněných pro nájemce dle dále uvedených ustanovení této smlouvy.

8.4. Nájemce je povinen oznámit bez zbytečného odkladu pronajímateli veškeré změny, které nastaly v a na předmětu nájmu, a to jak zapříčiněním nájemce tak i bez jeho vlivu a vůle a současně 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 pronajímateli vznikla.

8.5. Nájemce se zavazuje zdržet se jakýchkoliv jednání, které by rušily nebo mohly rušit výkon ostatních užívacích a nájemních práv v objektu, v němž se nachází předmět nájmu. Zejména se pak zdrží jakýchkoliv rušivých a hlasitých projevů v souvislosti se svou činností v době nočního klidu a ve dnech pracovního klidu a volna, přičemž též v ostatní době se bude snažit jednat tak, aby výkon ostatních nájemních a užívacích práv v domě nebyl rušen nebo mohl být rušen jen minimálně a v nezbytné míře. Jakékoli zasahování do nájemních, užívacích a vlastnických práv ostatních osob v objektu, v němž se nachází předmět nájmu, je nepřípustné.

8.6. Nájemce odpovídá za zničení, odcizení a jakékoli znehodnocení věcí ve vlastnictví pronajímatele, nalézajících se v pronajatém prostoru, jakož i poškození objektu, v němž se nachází předmět nájmu, dojde-li k němu v souvislosti s podnikatelskou činností nájemce, a to i v důsledku činností třetích osob, případně porušením této smlouvy ze strany nájemce. Tím není dotčena jiní zákonná odpovědnost nájemce nebo pronajímatele.

8.7. Nájemce se rovněž zavazuje užívat předmět nájmu s péčí řádného hospodáře, provádět na vrub svých nákladů běžnou údržbu a opravy předmětu nájmu a v předmětu nájmu zajistit na své náklady úklid. Za běžnou údržbu a opravy předmětu nájmu se pro účely této smlouvy považují všechny činnosti a úkony nájemce provedené za účelem zabezpečení řádného a provozuschopného stavu předmětu nájmu, jejichž náklady v jednotlivém případě nepřesáhnou 5.000,- Kč. Výše těchto nákladů se vždy v následných kalendářních letech navýší o koeficient růstu stavebních prací. Běžnou údržbou a opravami se rozumí vždy i malování, zasklívání oken a výkladců, a to bez ohledu na výši vynaložených nákladů.

8.8. Nájemce se nakonec zavazuje, že bude v zimním období na svůj náklad a nebezpečí zajišťovat bezpečnou schůdnost chodníků a přístupových cest k té části objektu čp. 76, v níž se nacházejí nebytové a jiné prostory, které jsou předmětem nájmu dle této smlouvy.

## § 9

### **Podnájem**

Nájemce není oprávněn přenechat předmět nájmu, ani jeho část do podnájem jinému, ledaže k tomu obdrží předchozí, písemný a výslovný souhlas pronajímatele.

## Stavební a jiné úpravy

10.1. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele provádět v předmětu nájmu dle této smlouvy jakékoliv stavební či jiné úpravy trvalého charakteru. Součástí případného souhlasu je i podrobná specifikace těchto úprav, a to dle jejich popisu a seznamu tak, jak je předložen v žádosti nájemce.

10.2. Ve sporném případě se má zato, že souhlasu vyžadují veškeré změny zasahující do stavební a architektonické podstaty předmětu nájmu podstatně měnící předmět nájmu, či pevná instalace jakýchkoliv zařízení, jakož i veškeré zásahy do elektrického, plynového vodovodního a dalšího vedení.

10.3. Nájemce je oprávněn umístit na té části objektu čp. 76, v níž se nachází předmět nájmu, resp. Na vstupních dveřích informační tabuli o své firmě či provozu. K umístění jiných reklam či informací o vlastním provozu nájemce je zapotřebí předchozího, výslovného a písemného souhlasu pronajímatele.

10.4. Nedohodnou-li se strany této smlouvy jinak, je nájemce povinen po skončení nájemního vztahu odevzdat předmět nájmu v takovém stavu, v jakém se nacházel ke dni podpisu této smlouvy při zohlednění běžného opotřebení a odstranit veškeré změny a úpravy, které provedl se souhlasem pronajímatele. Případné škody na předmětu nájmu, ev. opotřebení nad rámec běžného, je nájemce povinen pronajímateli v plné výši nahradit. Odchylka od tohoto ustanovení je možná jen dohodou stran této smlouvy.

## § 11

### Nájemné

11.1. V souladu s ustanovením § 8.2. této nájemní smlouvy je nájemce povinen platit pronajímateli nájemné.

11.2. Nájemné se vypočítá částkou nájemného na jeden metr čtvereční pronajímané plochy, násobený celkovou pronajímanou plochou.

11.3. Nájemné sjednané dohodou stranami této smlouvy činí **190,- Kč** (slovy stodevadesátkorun českých) za jeden metr čtvereční pronajímané plochy a rok, tedy celkem částku (po zaokrouhlení) **46.620,-Kč** (slovy čtyřicetšesttisícšestsetdvacetkorun českých) **ročně** za celý předmět nájmu dle této smlouvy, to je **3.885,- Kč** (slovy třítisíceosumsetosumdesátpětkorun českých) **měsíčně**.

Pronajímatel není plátcem DPH.

11.4. Nájemné dle ustanovení § 11.3. této smlouvy je nájemce povinen platit pronajímateli měsíčně předem a je splatné najednou, příkazem k úhradě na účet pronajímatele uvedený v následujícím odstavci této smlouvy, a to ve lhůtě splatnosti do posledního dne předchozího kalendářního měsíce. Nájemné za měsíc červen 1999 je splatné ve lhůtě splatnosti do 15 dnů ode dne podpisu této smlouvy.

11.5. Nájemné bude hrazeno na účet pronajímatele vedený u České spořitelny, a.s. pobočka Orlová, č. účtu 19-0560055-798/0800.

11.6. Nájemné je zapláceno dnem jeho připsáním na účet pronajímatele.

11.7. Nájemné dle tohoto ustanovení této nájemní smlouvy zahrnuje i nájemné za zařizovací předměty a technické vybavení ve vlastnictví pronajímatele, které je umístěno v předmětu nájmu, jakož i nájemné za část pozemku, na kterém je postaven objekt čp. 76. Seznam zařizovacích předmětů a technického vybavení je součástí přílohy č. 1, která je nedílnou součástí této smlouvy.

## § 12

### Cena služeb souvisejících s nájmem

12.1. Nájemce je povinen hradit pronajímateli cenu služeb souvisejících s nájmem, a to především za dodávky tepla, vody, stočné, a to dle skutečné spotřeby.

12.2. Cena služeb bude hrazena zálohově měsíčně předem, vždy současně s nájemným dle ust. § 11.4., této smlouvy.

12.3. Záloha za vodné a stočné činí **150,- Kč** (jednostopadesátkorun českých) měsíčně a vyúčtování záloh provádí pronajímatel 1x ročně na základě skutečnosti, tzn. odpočtem poměrového měřidla (vodoměr č. 3446257) násobené sazbou Kč/m<sup>3</sup> platnou v daném roce.

12.4. Záloha za dodávku elektrické energie činí **5.000,- Kč** (pěttisíckorun českých) měsíčně a vyúčtování záloh provádí pronajímatel 1x ročně na základě skutečnosti - KWh (odpočet poměr. Měřidla) násobené smluvní sazbou 4,50 Kč/KWh platnou pro rok 1999.

12.5. Paušální částka za vývoz fekálií činí **300,- Kč** (třístakorun českých) měsíčně.

12.6. Nedojde-li k jiné dohodě, je nájemce povinen uhradit vyúčtované částky ve lhůtě splatnosti do 15 dnů ode dne obdržení vyúčtování, a to příkazem k úhradě na účet pronajímatele uvedený v ustanovení § 11.5. této smlouvy. Případný přeplatek záloh je pronajímatel povinen v téže lhůtě vrátit nájemci.

12.7. Telekomunikační poplatky a úhrady za odvoz a likvidaci odpadu platí nájemce přímo poskytovatelům těchto služeb.

12.8. Záloha dle ustanovení § 12.3., § 12.4. a § 12.5. této smlouvy za měsíc červen 1999 je splatná ve lhůtě splatnosti do 15 dnů ode dne podpisu této smlouvy.

12.9. Pro placení záloh za služby poskytované v souvislosti s nájmem a jejich vyúčtování platí ustanovení § 11.6. této smlouvy obdobně.

### § 13 Trvání smlouvy

13.1. Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou 8 (osm) let s účinností od 1. června 1999.

13.2. Smluvní strany se dohodly, že 12 (dvanáct) měsíců před skončením doby nájmu projednají možnost dalšího pokračování nájemního vztahu na dobu 5 let.

### § 14 Pojištění

Pronajímatel je povinen uzavřít pouze pojistku vztahující se na škody způsobené poškozením budovy, v níž se nachází předmět nájmu, živelními událostmi. Pronajímatel neodpovídá za jakékoliv jiné škody, zejména ne za škody na majetku nájemce a není povinen v tomto smyslu uzavírat žádné pojistné smlouvy.

### § 15 Majetkové sankce

15.1. V případě prodlení s placením nájemného, záloh na služby poskytované v souvislosti s nájmem a vyúčtování těchto služeb je nájemce povinen zaplatit pronajímateli úrok z prodlení ve výši dvojnásobku diskontní sazby ČNB platné prvního dne prodlení.

15.2. V případě prodlení s předáním předmětu nájmu po skončení nájemního vztahu dle této smlouvy je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 2.000,- Kč (dvatisícekorun českých) za každý den prodlení.

15.3. Majetkové sankce jsou splatné příkazem k úhradě na účet pronajímatele uvedený v ustanovení § 11.5. této smlouvy, a to ve lhůtě splatnosti do 15 dnů ode dne doručení jejich vyúčtování.

### § 16 Ustanovení závěrečná

16.1. Tato smlouva vzniká jen dohodou o celém jejím obsahu. Tuto nájemní smlouvu je možno měnit nebo doplňovat jen číslovanými dodatky, které musí mít písemnou formu. Na ústní ujednání se nebere zřetel.

16.3. V případě, že některé ustanovení této smlouvy je nebo se stane neplatným nebo neúčinným, zůstávají ostatní ustanovení této smlouvy platná a účinná. Strany této smlouvy se zavazují nahradit neplatné nebo neúčinné ustanovení této smlouvy ustanovením jiným, platným nebo účinným, které svým obsahem a smyslem odpovídá nejlépe obsahu a smyslu ustanovení původního, neplatného nebo neúčinného.

16.4. Tato nájemní smlouva byla schválena Městskou radou v Orlové dne 26.3.1999, usn. číslo .....116/19.....

16.5. Oprávnění zástupci stran této smlouvy shodně konstatují a podpisem této smlouvy potvrzují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetli, že byla uzavřena po vzájemném projednání, podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě vážně a srozumitelně, nikoliv v tísní a za nápadně nevýhodných podmínek, přičemž autentičnost této smlouvy potvrzují svými vlastnoručními podpisy.

16.6. Tato nájemní smlouva se vyhotovuje ve dvou vyhotoveních, z nichž každá ze stran této smlouvy obdrží po jednom z nich. Obě vyhotovení této smlouvy mají stejnou platnost.

V Orlové dne 8.4. 1999 .....

.....  
[Redacted signature]

za pronajímatele

[Redacted signature]

[Redacted signature]

za nájemce

[Redacted signature]