

**NÁJEMNÍ SMLOUVA****Účastníci smlouvy:****Městská část Praha-Petrovice**

se sídlem Edisonova 429/28, 109 00 Praha 10

IČO 00231363

zast. JUDr. Olgou Hromasovou, starostkou

Bank. spojení: Česká spořitelna, a.s.

Č. účtu: 

(dále jen „pronajímatel“)

**a****Lékárna IPC s.r.o.**

se sídlem Brněnská 315/4, Nový Hradec Králové, 500 12 Hradec Králové

IČO 02830876

zast. Mgr. Petrem Fialou, jednatelem

Variabilní číslo: 02830876

(dále jen „nájemce“)

Shora uvedení účastníci uzavírají dnešního dne podle ust. § 2302 a násl. zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění

**tuto nájemní smlouvu****Článek I.****Předmět nájmu, účel nájmu, základní ustanovení, prohlášení vlastníka****1. Vlastnictví nemovitosti**

Hlavní město Praha je na základě ust. § 3 zákona č. 172/1991 Sb. v platném znění, vlastníkem pozemku p. č. 423/21 v k.ú. Petrovice, obec Praha, na kterém se nachází stavba s čp. 271 evidovaná podle způsobu využití jako stavba občanské vybavenosti. Městské části Praha-Petrovice je v souladu s ust. § 19, odst. 1) zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, výše uvedený pozemek včetně stavby na něm postavené svěřen do správy. Městská část Praha-Petrovice podle příslušných ustanovení zákona o hlavním městě Praze nakládá se svěřeným majetkem a vykonává práva a povinnosti vlastníka ve vztahu k tomuto svěřenému majetku. Předmětné nemovitosti jsou zapsány na listu vlastnictví č. 438 pro k.ú. Petrovice v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha.

**2. Prohlášení pronajímatele**

Pronajímatel prohlašuje, že ve svém dispozičním oprávnění zahrnujícím oprávnění přenechat prostory k užívání nájemci není nijak omezen a že k užívání předmětu nájmu není oprávněna žádná jiná osoba s výjimkou vlastníka, resp. pronajímatele a že ke dni uzavření této smlouvy nejsou známy žádné faktické ani právní překážky pro uzavření této nájemní smlouvy.

**3. Předmět nájmu - nebytové prostory a plochy**

Touto smlouvou pronajímatel pronajímá nájemci **hlavní nebytové prostory o celkové výměře 210,35 m<sup>2</sup>**, jenž tvoří místnosti:

- A1.07 – zádveří – 2,40m<sup>2</sup>,
- A1.08 – výdej léčiv – 74,20m<sup>2</sup>,
- A1.11 – laboratoř – 22,60m<sup>2</sup>,
- A1.12 – kancelář – 10,60m<sup>2</sup>,
- A1.13 – příjem + sklad – 29,80m<sup>2</sup>,
- A1.14 – vstup – 6,15m<sup>2</sup>,
- A1.16 – denní místnost – 12,90m<sup>2</sup>,
- A1.17 – sprcha – 3,20m<sup>2</sup>,
- A1.18 – chodba – 33,90m<sup>2</sup>,
- A1.19 – předsíňka – 2,40m<sup>2</sup>,
- A1.20 – WC – 1,50m<sup>2</sup>,

A1.25 – úklidová komora – 2,40m<sup>2</sup>,  
A1.27 – umývárna laboratorního skla – 8,3m<sup>2</sup>

a nájemce je do nájmu přejímá.

Situační náčrt rozsahu prostor, příslušenství, polohy prostor v nemovitosti je uveden příloze č. 1 této smlouvy a tato příloha tvoří nedílnou součást smlouvy.

#### 4. Společné prostory v nemovitosti

Spolu s nebytovými prostorami, které jsou předmětem této smlouvy, je nájemce oprávněn užívat i **společné prostory stavby, tj. prostory přístupu do budovy a schodiště**, za společné prostory se považují i prostory chodby před vstupem do pronajatých prostor. Uzamykatelná příslušenství - sociální zařízení nebo jiné prostory (skladové apod.) vyznačené na situačním plánu využívané nájemcem, jsou považovány za součást pronajatých prostor.

#### 5. Účel nájmu

Účelem nájmu nebytových prostor je užívání prostor v souladu s jejich stavebním určením k provozování podnikatelské činnosti nájemce: **provozování lékárny a činností s tím souvisejících**

Nájemce nemá právo provozovat jinou činnost nebo změnit způsob či podmínky jejího výkonu, než jak to vyplývá z účelu nájmu nebo z jiného ujednání stran, anebo z toho, co bylo možné důvodně očekávat při uzavření smlouvy. Porušení tohoto ujednání se považuje za hrubé porušení smluvní povinnosti nájemce.

Nájemce se zavazuje užívat prostory způsobem odpovídajícím řádnému výkonu práva nájemce, provozovat svou činnost v pronajatých prostorách v souladu s platnými právními předpisy, dohodami uzavřenými v této smlouvě a dobrými mravy a zavazuje se plnit řádně své povinnosti nájemce, které pro něj vyplývají ze zákona a z této smlouvy.

### Článek II.

#### Počátek nájmu, doba nájmu

##### 1. Doba trvání nájmu

Tato smlouva a nájemní vztah se uzavírá na **dobu neurčitou**.

Nájem počíná dnem **1. 4. 2024** (první den nájmu).

##### 2. Předání prostor při zahájení nájmu

S ohledem na kontinuální užívání pronajatých prostor není pronajímatel povinen předmět nájmu nájemci a smluvní strany ke dni zahájení nájmu toliko zapíší stavy podružných měřidel médií a energií.

### Článek III.

#### Zánik nájmu

##### 1. Zánik nájmu

Nájem zaniká:

- písemnou výpovědí kterékoli ze stran,
- písemnou dohodou stran,
- zánikem předmětu nájmu,
- ztrátou oprávnění nájemce k činnosti v oblasti zdravotnické péče (lékárny),
- zánikem právnické osoby bez právního nástupce,
- odstoupením od smlouvy,
- zánikem smlouvy v případě prohlášení konkursu na majetek nájemce.

##### 2. Závislost smluv

Zánikem nájmu i bez dalších úkonů zanikají i veškeré smlouvy, které byly uzavřeny v souvislosti s touto smlouvou, a to např. smlouvy o dodávkách služeb a obdobných plnění, jsou-li tyto smlouvy uzavřeny s pronajímatelem jako poskytovatelem služby.

V případě, že je smlouva o dodávkách služeb uzavřena mezi nájemcem a poskytovatelem služby, zavazuje se nájemce tyto smlouvy ukončit nebo jinak vypořádat, pronajímatel není povinen jakkoli vstupovat do takových smluvních vztahů, přebírat závazky z nich a trpět poskytováním služeb, které si objednal nájemce.

### 3. Výpověď smlouvy - forma a doručení výpovědi

Výpověď musí být písemná a musí být doručena druhé smluvní straně. Výpověď může být doručena datovou zprávou, držitelem poštovní licence nebo osobním doručením. Nesdělí-li nájemce jinou adresu pro doručování, je výpověď doručena, je-li doručena na adresu sídla uvedenou v obchodním rejstříku nájemce, zaměstnanci oprávněnému přijímat písemnosti v sídle či pronajatých prostorách mimo sídlo nájemce, není-li jich, osobě ve funkci statutárního orgánu nebo jiné osobě prokazatelně oprávněné za nájemce – právnickou osobu jednat (likvidátor, prokurista, advokát apod.).

### 4. Oznamovací povinnost nájemce, náhradní doručení

Nájemce se zavazuje, že oznámí pronajímateli změnu svého sídla a obdobné okolnosti, které by mohly vést k závadám v doručování, nejpozději do 14 dnů ode dne, kdy rozhodná skutečnost nastala. Jestliže se nepodaří doručit nájemci – právnické osobě písemnost jí určenou ani při opakovaném pokusu o doručení na adresu jejího sídla uvedenou v obchodním, živnostenském nebo jiném rejstříku a jiná její adresa není známa, považuje se třetí den od vrácení nedoručené zásilky za den doručení výpovědi.

### 5. Výpověď smlouvy nájemcem, výpovědní doba

**Nájemce je oprávněn vypovědět** tuto smlouvu

- ztratí-li způsobilost k činnosti, k jejímuž výkonu je prostor sloužící podnikání určen,
- přestane-li být najatý prostor z objektivních důvodů způsobilý k výkonu činnosti, k němuž byl určen, a pronajímatel nezajistí nájemci odpovídající náhradní prostor,
- porušuje-li pronajímatel hrubě své povinnosti vůči nájemci i přes upozornění,
- překročí-li valorizace nájmu v daném roce dle ujednání čl. IV. odst. 5 této smlouvy 6%, nebo
- klesne-li obsazenost prostor v nemovitosti poskytovateli zdravotnických služeb pod 80% celkové pronajímané plochy.

Ve výpovědi musí být uveden její důvod jinak je neplatná. **Výpovědní doba činí 2 měsíce** a počíná běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po doručení výpovědi.

### 6. Výpověď smlouvy pronajímatelem

**Pronajímatel je oprávněn vypovědět** tuto smlouvu

- má-li být nemovitá věc, v níž se prostor sloužící podnikání nachází, odstraněna, anebo přestavována tak, že to brání dalšímu užívání prostoru, a pronajímatel to při uzavření smlouvy nemusel ani nemohl předvídat, nebo
- poruší-li nájemce hrubě ujednání této smlouvy
- poruší-li nájemce jiné své povinnosti vůči pronajímateli, zejména tím, že přestože jej pronajímatel vyzval k nápravě, chová se nájemce v rozporu s ustanovením § 2305, nebo **je po dobu delší než dva měsíce v prodlení s placením** nájemného nebo služeb spojených s užíváním prostor, vyúčtovaného doplatku úhrady za služby, úroku z prodlení nebo uplatněné smluvní pokuty, přestože jej pronajímatel vyzval k nápravě a stanovil mu k tomu přiměřenou lhůtu.

Ve výpovědi musí být uveden její důvod, jinak je neplatná. **Výpovědní doba činí 1 měsíc** a počíná běžet doručením výpovědi, resp. doručením náhradním způsobem dle ujednání této smlouvy.

### 7. Výpověď bez uvedení důvodů

**Nájemce i pronajímatel jsou oprávněni vypovědět** tuto smlouvu i bez uvedení důvodů, resp. i z jiných důvodů, než které jsou jako výpovědní důvody výslovně uvedeny v této smlouvě. **Výpovědní doba činí 6 měsíců** a počíná běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po doručení výpovědi. Vypovědět smlouvu bez uvedení důvodů, resp. z jiných důvodů, než které jsou jako výpovědní důvody výslovně uvedeny v této smlouvě, jsou strany oprávněny nejdříve po uplynutí 180 měsíců od data uzavření této smlouvy.

### 8. Zánik smlouvy v případě prohlášení konkursu na majetek nájemce

Obě smluvní strany se výslovně dohodly, že v případě **prohlášení konkursu** na majetek nájemce v rámci insolvenčního řízení či vstupem nájemce do likvidace, zaniká nájemní smlouva bez dalších úkonů kterékoli ze stran dnem, kdy nastanou účinky prohlášení konkursu či likvidace. Nájemce se zavazuje vyklidit prostory v tomto případě do tří dnů ode dne zániku nájmu. Pronajímatel je oprávněn, pokud se s ustanovenou oprávněnou osobou nedohodne jinak, dotčené prostory na náklad nájemce vyklidit a vyklizené věci na náklad nájemce uskladnit do vhodných prostor.

### 9. Oznamovací povinnost nájemce, smluvní pokuta

Nájemce se zavazuje, že pronajímateli **oznámí**, že podává sám na sebe jako dlužník Insolvenční návrh, a to nejpozději v den, kdy návrh podá, dále že mu bylo doručeno usnesení o zahájení insolvenčního řízení proti jeho osobě, a to nejpozději do tří dnů od jeho doručení, dále se zavazuje oznámit, že rozhodl o svém zrušení a vstupu do likvidace nebo učinil rozhodnutí o svém zrušení bez likvidace, a to nejpozději do tří dnů ode dne, kdy o takové

skutečnosti nájemce platně rozhodl. Nesplnění povinnosti tyto skutečnosti oznámit se považuje za porušení smluvní povinnosti nájemce a nájemce je povinen zaplatit pronajímateli **smluvní pokutu** ve výši měsíčního nájemného. Pro účely výpočtu smluvní pokuty se za nájemné považuje částka, kterou je povinen nájemce platit za měsíc, v němž byl nárok na smluvní pokutu uplatněn.

#### **10. Zánik smlouvy zánikem předmětu nájmu**

Za zánik předmětu nájmu, kterým nájemní smlouva zaniká, se považuje okamžik právní moci rozhodnutí příslušného stavebního úřadu o odstranění stavby.

Rozhodnutí stavebního úřadu o vyklizení stavby nebo její části z důvodů bezprostředního ohrožení života a zdraví se považuje za překážku, pro kterou nemůže nájemce věc užívat a zakládá právo nájemce smlouvu vypovědět, za dobu od splnění povinnosti stavbu vyklidit do dne, kdy je nájemci oznámena možnost opětovně stavbu užívat, má nájemce právo žádat přiměřenou slevu z nájemného podle rozsahu omezení užívání, nelze-li prostory z tohoto důvodu užívat vůbec, nájemce nájemné za toto období neplatí.

#### **11. Odstoupení od smlouvy**

Od této smlouvy lze odstoupit v případech, kdy tak stanoví zákon nebo tato smlouva.

Účastníci se výslovně dohodli, že odstoupením od smlouvy se smlouva ruší ode dne účinnosti projevu o odstoupení, nikoli od samého počátku a odstoupení se týká zániku práv a povinností, která by jinak vznikala, pokud by nebyl odstoupením nájemní vztah zrušen. Veškeré splatné závazky, které vznikly oběma stranám smlouvy do dne odstoupení, jsou zachovány a pro vzájemné vypořádání považují dobu od prvního dne nájmu do dne odstoupení za řádně sjednaný nájem.

Účastníci se výslovně dohodli, že pro vypořádání vzájemných závazků z této smlouvy považují veškerá plnění, která byla sjednána touto smlouvou, za plnění obvyklá.

Účastníci se dohodli, že zanikne-li nájem odstoupením od smlouvy, je nájemce povinen předat prostory za stejných podmínek, které jsou sjednány pro případ skončení nájmu výpovědí, tj. včetně povinnosti odstranit závady apod.

### **Článek IV.**

#### **Nájemné, jistota, splatnost a způsob placení**

##### **1. Povinnost nájemce k placení nájemného**

Nájemce je povinen platit pronajímateli sjednané nájemné za pronajaté prostory a plochy a dále úhradu za plnění a služby poskytované v souvislosti s nájmem, a to za podmínek dále sjednaných touto smlouvou.

##### **2. Výše sjednaného nájemného**

Nájemné se sjednává ve výši 450 Kč za 1 m<sup>2</sup> měsíčně (osvobozeno od DPH), **tj. celkem 94 657,50 Kč za kalendářní měsíc.**

##### **3. Lhůty splatnosti nájemného, první splátka nájemného**

Nájemce se zavazuje platit sjednané nájemné předem, a to měsíčně vždy do 15. dne měsíce, který předchází měsíci, za něj se nájemné platí. Nesplnění povinnosti zaplatit nájemné řádně a včas má důsledky sjednané níže v této smlouvě.

##### **4. Způsob placení nájemného**

Nájemné bude placeno bezhotovostním převodem ve prospěch **úctu pronajímatele vedeného u České spořitelny, a.s., pobočka Praha 10, č. účtu: [REDACTED]** Nájemné je zapláceno, je-li v den splatnosti připsána částka nájemného ve prospěch tohoto účtu. V mimořádných případech lze zaplatit v hotovosti do pokladny ÚMČ.

##### **5. Zvýšení nájemného jednostranným úkonem pronajímatele z důvodů zvýšení míry inflace**

Účastníci se výslovně dohodli, že dohoda o výši nájemného může být změněna **jednostranným úkonem** pronajímatele, a to písemným oznámením pronajímatele, že zvyšuje nájemné z důvodů inflačního růstu. vyjádřeného přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za předchozí rok publikovaným Českým statistickým úřadem. Výše celkového nájemného může být zvýšena oznámením o zvýšení nájemného, které musí být nájemci doručeno nejpozději do 31. března toho roku, za který se platí takto zvýšené nájemné. Má se za to, že nájemné je takto zvýšeno vždy od 1. dubna toho- kterého roku, v němž je doručeno oznámení o zvýšení.

## Článek V.

### Služby spojené s užíváním prostor, výše náhrady, splatnost, způsob placení

#### 1. Povinnost nájemce k úhradě nákladů na služby a obdobná plnění

Nájemce je povinen zaplatit pronajímateli veškeré náklady na služby a plnění spojená s nájmem, ať už je poskytuje přímo pronajímatel nebo jejich poskytování zajišťuje na základě své vlastní smlouvy s dodavatelem služby a náklady na ně nájemci pronajímatel přeúčtuje.

#### 2. Služby poskytované pronajímatelem

Pronajímatel se zavazuje poskytovat nájemci v souvislosti s nájmem tyto služby:

- úklid společných prostor domu,
  - osvětlení společných prostor,
  - úklid chodníku, včetně úklidu sněhu,
  - kontrolu a čištění vzduchotechnických zařízení a plynových komínů,
- jakož i další služby, na jejichž poskytování se strany v průběhu trvání nájmu dohodnou.

#### 3. Služby zajišťované pronajímatelem

Pronajímatel se zavazuje zabezpečit, aby nájemce měl možnost užívat tyto služby:

- elektrickou energii,
- ústřední vytápění,
- vodu, včetně zabezpečení možnosti odvodu odpadních vod,
- odvoz tuhého komunálního odpadu, vneseného z pronajatých nemovitostí a soustředěného na vymezeném místě u objektu (nezahrnuje zvláště nebezpečné, infekční a jiné obdobné odpady, které mají zvláštní režim).

#### 4. Podmínky poskytování služeb zajišťovaných pronajímatelem

I v případě, že umožňují technické prostředky umístěné v domě samostatné měření skutečné spotřeby služeb nájemcem - elektřina, plyn, voda, teplo, které mohou být považovány za samostatné odběrní místo a přesto, že splňují podmínky pro uzavření vlastní smlouvy mezi dodavatelem energií a nájemcem, může pronajímatel odmítnout udělit souhlas s uzavřením samostatné smlouvy a k umístění samostatného odběrního zařízení. V takovém případě je cena služby, kterou nájemce spotřeboval, vyúčtována nájemci ve výši skutečné spotřeby a případné úplaty za pronájem měřícího zařízení, je-li ve vlastnictví dodavatele služby.

#### 5. Způsob rozúčtování

Náklady za spotřebu médií, které lze přesně stanovit, budou pronajímatelem nájemci přeúčtovány v plné výši. Není-li skutečná spotřeba měřitelná a nedojde-li k jiné dohodě, má se za to, že cena spotřebovaných služeb bude rozúčtována tak, že celková částka vyúčtována dodavatelem služby se rozúčtuje mezi všechny nájemce, a to podle rozsahu prostor užívaných nájemcem k celkovému rozsahu pronajatých prostor v nemovitosti, pokud jde o dodávku tepelné a elektrické energie, plynu a odvodu odpadních a povrchových vod. Náklady odvozu tuhého komunálního odpadu, vodného a stočného se rozpočítávají rovněž podílem ploch nájemců a uživatelů, a to bez ohledu na počet zaměstnanců nebo osob, které v souvislosti s užíváním prostor nájemcem v nemovitosti tyto služby užívají.

#### 6. Změna způsobu rozúčtování

Nájemce má právo navrhnout změnu dohody o způsobu rozúčtování cen služeb, budou-li ostatní části nemovitosti užívány nájemci nebo uživateli k účelům, který vyžaduje takový rozsah spotřeby služeb, který zásadně převyšuje faktický podíl nájemce na těchto službách, tak že by způsob rozúčtování byl nepřiměřený.

#### 7. Reklamacce

V případě pochybností o správnosti vyúčtování se zavazuje pronajímatel uplatnit na poskytovateli služby veškeré námitky k vyúčtování sdělené mu nájemcem. Je-li z důvodů uplatnění vady poskytované služby vráceno plnění, je pronajímatel povinen částku takto poskytnuté slevy vrátit nájemci do sedmi dnů ode dne, kdy ji obdržel nebo ji zohlednit v nejbližším vyúčtování.

#### 8. Zálohy na cenu služeb, splatnost, první záloha

Nájemce se zavazuje zaplatit pronajímateli zálohu na cenu poskytovaných a zajišťovaných služeb ve výši **6 000 Kč měsíčně**. Tato částka je splatná měsíčně společně s nájemným, a to měsíčně vždy do 15. dne měsíce, který předchází měsíci, za něj se záloha platí.

#### 9. Způsob placení zálohy

Záloha na cenu služeb bude placena bezhotovostním převodem ve prospěch výše uvedeného účtu pronajímatele. Záloha je zaplácena, je-li v den splatnosti připsána částka zálohy ve prospěch tohoto účtu.

V mimořádných případech lze zaplatit v hotovosti do pokladny ÚMČ.

## 10. Vyúčtování zálohy

Skutečná výše cen a záloh za jednotlivé služby se zúčtuje vždy za kalendářní rok. Vyúčtování bude předloženo neprodleně po jeho zpracování externí společností. **Vyúčtovaná cena** služeb, která převyšuje zaplacenou zálohu, je splatná do 15 dnů ode dne doručení vyúčtování, je-li cena služeb nižší než zaplacená záloha a vykazuje-li tedy vyúčtování přeplatek, je pronajímatel oprávněn započíst přeplatek na splátku zálohy splatnou 15. dnem následujícím po dni doručení vyúčtování, a to do výše přeplatku. Zbytek zálohy nad vyúčtovaný přeplatek je splatný v řádném termínu splatnosti zálohy, tj. v termínu splatnosti následujícím po vyúčtování.

## 11. Prokázání správnosti vyúčtování

Pronajímatel na základě žádosti nájemce doloží, že výše cen služeb odpovídá cenám, které pronajímatel za služby platí a dále to, že jsou rovnoměrně rozpočítány na měsíční zálohy podle tohoto článku.

## 12. Změna sjednaných záloh jednostranným úkonem pronajímatele

Pronajímatel má právo jednostranně změnit dohodu o výši měsíční splátky zálohy či výše paušální úhrady nákladů za poskytované služby i v průběhu roku, a to po předchozím oznámení nájemci, přičemž za řádné oznámení se považuje oznámení ve lhůtě 15 dnů přede dnem splatnosti splátky zálohy a změnit tak měsíční zálohy v míře odpovídající změně ceny služby, ke které došlo nebo je-li zřejmé, že částka sjednané zálohy nebude postačovat na úhradu plnění za služby, změny počtu nájemců v nemovitosti, z nebo z dalších podstatných důvodů (změny rozsahu nebo kvality služeb). Dohoda o výši splátek je změněna doručením oznámení pronajímatele, v oznámení je pronajímatel povinen uvést důvod změny.

## Článek VI.

### Důsledky prodlení s placením, zástavní a zadržovací právo

#### 1. Porušení povinnosti nájemce zaplatit peněžní plnění

Za hrubé porušení povinnosti nájemcem se považuje prodlení s platbou:

- měsíční splátky nájemného, nebo
- zálohy na náklady služeb uvedených v čl. V. smlouvy, nebo
- jistoty v sjednané výši, nebo
- vyúčtovaného doplatku úhrady za služby, nebo
- úroku z prodlení, nebo
- uplatněné smluvní pokutu.

#### 2. Úrok z prodlení

V případě prodlení s placením i jen kterékoli platby nebo její části uvedené v odst. 1 tohoto článku, je nájemce povinen zaplatit pronajímateli **úrok z prodlení** ve výši stanovené platným právním předpisem.

#### 3. Smluvní pokuta

V případě prodlení s placením i jen kterékoli platby nebo její části uvedené v odst. 1 tohoto článku, je nájemce povinen zaplatit pronajímateli **smluvní pokutu** ve výši 0,5 % denně z dlužné částky.

## Článek VII.

### Práva a povinnosti pronajímatele

#### 1. Obecné povinnosti pronajímatele

Pronajímatel se zavazuje zajistit nájemci podmínky pro řádný výkon práv a povinností nájemce a na svůj náklad nemovitost udržovat ve stavu, který umožní řádné užívání nemovitosti nájemcem způsobem sjednaným v této smlouvě a zajistit řádné požívání služeb, které je spojeno s nájmem.

#### 2. Povinnost k odstranění závad a poruch

Vzniknou-li poruchy a závady na předmětu nájmu nebo nemovitostech uvedených v čl. I. odst. 1 této smlouvy, k jejichž odstranění je povinen pronajímatel, zavazuje se pronajímatel zajistit opravu nebo nápravu závadného stavu bez zbytečného odkladu. Za splnění této povinnosti se považuje odstranění závady v termínech odpovídajících obvyklé době plnění zhotovitelů s přihlédnutím k typu závady a technologickým postupům při jejich odstranění. Pokud tak pronajímatel neučiní, je nájemce oprávněn, nikoliv však povinen, učinit tak na náklady a nebezpečí pronajímatele. Vynaložené náklady je nájemce oprávněn započítat jednostranným úkonem proti nájemnému.

### **3. Kvalita poskytovaných a zprostředkovaných služeb**

Pronajímatel se zavazuje poskytovat služby, které poskytuje sám, v obvyklé kvalitě a v případě služeb, které zprostředkovává nebo zajišťuje, je povinen dbát všech povinností objednatele služby tak, aby nájemce mohl požívat službu v obvyklé kvalitě.

### **4. Oznamovací povinnost nájemce a uplatnění reklamací**

Vznikne-li závada v kvalitě nebo množství poskytovaných nebo zprostředkovaných služeb, je nájemce povinen bez zbytečného odkladu oznámit závadu pronajímateli a pronajímatel se zavazuje vůči poskytovateli služby uplatnit veškeré námitky, které mu nájemce sdělil.

### **5. Právo pronajímatele odepřít plnění**

Účastníci se výslovně dohodli, že je-li nájemce v prodlení s plněním své smluvní povinnosti platit nájemné a úhradu za služby nebo zálohy na ně, je pronajímatel po předchozím písemném upozornění na prodlení nájemce oprávněn odepřít plnění povinnosti k poskytování služeb. Po dobu trvání prodlení nájemce s placením záloh a úhrad za služby a s placením nájemného není pronajímatel v prodlení s poskytováním služeb a nenese odpovědnost za škody, které mohou nájemci neposkytováním služeb vzniknout.

### **6. Pojištění nemovitosti a pojištění prostor**

Pronajímatel prohlašuje, že nemovitost je pojištěna v rozsahu základního pojištění škod způsobených živelní událostí a toto pojištění nekryje škody způsobené na vnitřním zařízení v nemovitosti a na majetku vneseném do nemovitosti nájemcem nebo jinými osobami. Pronajímatel je povinen toto pojištění udržovat po celou dobu trvání nájmu. Ochrana vlastního majetku je věcí nájemce a pronajímatel není povinen k jakýmkoli úkonům s tím spojeným, s výjimkou obecné zákonné prevenční povinnosti, která není dotčena.

### **7. Povinnost umožnit přístup do prostor**

Nájemce má právo přístupu a pobytu v pronajatých místnostech a přístupových společných prostorách v kteroukoli denní a noční dobu. Pronajímatel se zavazuje zajistit volný přístup veřejnosti – zájemců o služby nájemce do prostor nájemce, s tím, že má právo s ohledem na oprávněné zájmy jiného nájemce nebo své vlastní omezit zcela volný a nekontrolovatelný přístup veřejnosti do společných prostor, avšak pouze tak, aby byla zachována přiměřená provozní doba nájemce a pouze tak, aby nájemce měl možnost i v této době přijímat své návštěvy.

### **8. Vstup do prostor a výkon práva kontroly**

Pronajímatel nebo jiná jím zmocněná osoba jsou oprávněni vstoupit do předmětu nájmu, v pracovních dnech v běžných provozních hodinách nájemce za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy, jakož i provádění údržby, nutných oprav či provádění kontroly stavebního a technického stavu, jestliže je toho zapotřebí a nájemce je povinen pronajímateli vstup a kontrolu umožnit. Pronajímatel se však zavazuje při výkonu práva kontroly šetřit oprávněné zájmy nájemce a žádat vstup do prostor pouze v rozumném a nezbytném rozsahu.

### **9. Vstup ve výjimečných případech**

Pronajímatel je oprávněn vstoupit do předmětu této smlouvy ve výjimečných případech i mimo výše stanovenou dobu bez doprovodu nájemce nebo jím pověřené osoby, jestliže to vyžaduje náhle vzniklý havarijní stav či jiná podobná událost, kdy je vlastnické právo pronajímatele přímo ohroženo (požár, únik vody a plynu, vloupání apod.). O tom, že vznikl tento stav, musí pronajímatel nájemce neprodleně uvědomit a prokázat okolnosti, za kterých do prostor vstoupil či umožnil vstup třetím osobám (hasiči, instalatéři, policie, bezpečnostní agentura apod.). Za tímto účelem je pronajímatel vybaven jednou sadou klíčů od předmětu nájmu, které je oprávněn použít pouze a výhradně ve výše uvedeném případě. Nájemce bere tuto skutečnost na vědomí.

### **10. Provádění oprav a údržby**

Pronajímatel je oprávněn nájemce žádat, aby po předchozím písemném upozornění umožnil provedení oprav a údržby, která je povinností pronajímatele. Pronajímatel je povinen seznámit nájemce na jeho žádost s charakterem prováděných úprav a jejich předpokládaným rozsahem. Nájemce je povinen snášet případná omezení v užívání pronajatých prostor, přičemž má nárok na slevu nájemného a pronajímatel je povinen opravy a údržbu provádět tak, aby šetřil oprávněné zájmy nájemce.

### **11. Zákaz konkurence**

Pronajímatel se zavazuje, že nepronajme ani jiným způsobem neumožní třetí osobě užívat prostory v nemovitosti specifikované v čl. I. odst. 1 této smlouvy ke stejnému nebo k obdobnému účelu užívání, jak byl stranami sjednán v čl. I. odst. 5 této smlouvy.

## **Článek VIII. Práva a povinnosti nájemce**

### **1. Obecné povinnosti nájemce**

Nájemce se zavazuje užívat předmět této smlouvy jako řádný hospodář k ujednanému účelu, tj. zejména zdržet se činností, jimiž se stav prostor zhoršuje nebo nadměrně opotřebovává, provádět běžnou údržbu a plnit prevenční povinnosti v zájmu zachování řádné péče. Nájemce se zavazuje užívat pronajaté prostory za účelem provozování lékárny. Nesplnění této povinnosti nájemce je považováno za hrubé porušení této smlouvy.

### **2. Oznamovací povinnost nájemce**

Nájemce je povinen oznámit bez zbytečného odkladu pronajímateli potřebu oprav v nemovitosti, které zjistí a které má provést pronajímatel jako vlastník nemovitosti a umožnit provedení těchto oprav, jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním oznamovací povinnosti vznikla.

### **3. Obecné podmínky provádění úprav**

Nájemce není oprávněn bez písemného souhlasu pronajímatele provádět jakékoli úpravy předmětu nájmu, které by mohly mít za následek ohrožení kvality nebo dostupnosti služeb, provádět svépomocně opravy, jejichž provedení vyžaduje odbornou způsobilost, provádět zásahy do instalací a zařízení bez příslušných povolení apod.

### **4. Umíst'ování a používání zařízení nájemce**

Nájemce je oprávněn instalovat a používat v pronajatých prostorách pouze zařízení, která jsou bezpečná a byla schválena k užívání. Je-li k instalaci a k provozování takového zařízení třeba stanovený souhlas nebo provedení revize, je nájemce povinen si je obstarat před takovou instalací.

### **5. Prevenční povinnosti nájemce**

Nájemce je povinen dodržovat zásady systému požární ochrany, pokud je pronajímatel vydá a plnit povinnosti stanovené zákonem zejména zák. č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, v platném znění nebo jinými předpisy, pokud pro něj povinnosti z tohoto zákona vyplývají. Dodržování norem bezpečnosti práce je věcí nájemce a nájemce plně odpovídá za splnění svých povinností zaměstnavatele.

### **6. Způsob užívání prostor**

Nájemce je oprávněn užívat prostory pouze tak, aby nerušil ostatní uživatele nebo vlastníka v užívání ostatních částí nemovitosti zejména hlukem, kouřem, prachem, zápachem, zplodinami apod. nad míru přiměřenou poměrům.

### **7. Užívání společných prostor**

Ve společných prostorách, které jsou vedle nájemce užívány i jinými osobami, je nájemce povinen zachovávat pořádek a klid a šetřit oprávněné zájmy ostatních uživatelů.

### **8. Umístění označení**

Nájemce není oprávněn ve společných prostorách umísťovat jiná označení, než která jsou určena nebo předem schválena pronajímatelem. (směrové a informační tabulky, oznámení pro své pacienty, reklamní poutače, označení schránky, zvonku apod.).

### **9. Běžná údržba a drobné opravy**

Běžnou údržbu a drobné opravy prostor zajišťuje a hradí nájemce. **Běžnou údržbou** se rozumí zejména: čištění zařizovacích předmětů, mytí oken, čištění spotřebičů, malování včetně opravy omítek, čištění podlah a podlahových krytin, obkladů stěn, apod.

Za **drobné opravy** se považují zejména: vnitřní nátěry a nátěry vstupních dveří do prostor, opravy jednotlivých vrchních částí podlah, podlahových krytin a výměny prahů a lišt, opravy částí oken a dveří, zámků, kování a klik, žaluzií, rolet, opravy a výměny elektrických koncových zařízení a rozvodných zařízení, zejména vypínačů, zásuvek, jističů, výměny zdrojů světla v osvětlovacích tělesech, opravy součástí pevně spojených s nemovitostí, tj. zejména zasklení okenních a dveřních tabulí apod., opravy sanitárních zařízení, armatur na rozvodech vody, výměny sifonů, zařízení pro regulaci tepla, opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, mísících baterií, umyvadel, van, výlevek, dřezů, splachovačů, vestavěných a přistavěných skříní, a dále náklady desinfekce, dezinfekce a deratizace.

Podle výše nákladu se za drobné opravy považují takové opravy, jejichž náklady v jednotlivém případě nepřesáhnou 10 000 Kč.

## **10. Opravy v ostatních případech**

V případě potřeby oprav a údržby rozvodů vody, elektrické energie, tepla, vzduchotechniky, oprav sociálního zařízení v případě havárií a výměny zařízení s krátkou životností, uzavřou strany vždy podle konkrétního případu dohodu, z níž může vyplynout povinnost nájemce k úhradě nákladů takových oprav. Nedojde-li k dohodě, platí, že náklady oprav hradí pronajímatel.

## **11. Demontovatelná zařízení nájemce**

Zařízení a části, které nájemce pořídil na svůj náklad (žaluzie, osvětlení, mobilní přepážky, kabeláž počítačové sítě v liště apod.) a která jsou demontovatelná, aniž by byla poškozena nemovitost, jsou vlastnictvím nájemce a nájemce je oprávněn je po skončení nájmu odstranit a z nemovitosti odvézt.

## **12. Stavební a jiné úpravy**

Pronajímatel umožní nájemci provedení stavebních a jiných úprav pronajatých prostor pro potřeby nájemce, a to na jeho náklad, jde-li o úpravy účelné a kterými nedojde ke znehodnocení prostor nebo k takové úpravě, kdy se stanou prostory nevyužitelnými pro jiné další nájemce nebo vlastníka.

Touto dohodou není dotčena povinnost vyžádat si před započítím jakýchkoli prací na úpravách písemný souhlas pronajímatele.

Pronajímatel prohlašuje, že odmítne udělení svého souhlasu pouze tehdy, půjde-li o neúčelnou, neestetickou nebo neodůvodněnou změnu nebo změnu, jejíž provedení představuje vyšší míru rizika vzniku škody, kdy nelze spravedlivě na pronajímateli žádat, aby žádosti nájemce o udělení souhlasu k provedení úpravy vyhověl. Za takové změny se považují zejména případy úprav, kdy jsou nutné zásahy do stavebních konstrukcí a rozvodů inženýrských a komunikačních sítí, které vyžadují ohlášení nebo stavební povolení a podle příslušného odborného stanoviska (statik, orgány památkové péče, správce inženýrských sítí apod.) není provedení úprav doporučeno, nevyžaduje se přímé zamítnutí žádosti.

## **13. Podmínky udělení souhlasu**

Pronajímatel je oprávněn vázat udělení souhlasu k úpravám na podmínky - zejména žádat po nájemci zajištění podmínek řádného splnění všech technických a technologických norem, předložení kladných výsledků revizí a jiných povolení, prokázání zajištění odvozu odpadu, stanoviska ostatních nájemců v nemovitosti, byli-li by úpravami rušení nad míru, kdy to lze s ohledem na jejich činnost žádat apod. Nájemce je povinen poskytnout pronajímateli jedno vyhotovení stavebně-technické nebo obdobné dokumentace, podle níž byla provedena úprava a jedno vyhotovení všech revizních zpráv, posudků, kolaudačních rozhodnutí a obdobných listin, na základě kterých byla úprava provedena a povoleno její užívání.

## **14. Součinnost pronajímatele**

Pronajímatel se zavazuje k poskytnutí dostatečné součinnosti nezbytné k vyřízení příslušných povolení nebo rozhodnutí, je-li k jejich vydání třeba souhlasu nebo vyjádření vlastníka nemovitosti, pronajímatel má však právo žádat na nájemci náhradu nákladů s tím spojených. Má-li pronajímatel k dispozici příslušnou stavebně-technickou dokumentaci nemovitosti, je-li její předložení třeba k provedení úprav, zavazuje se ji nájemci zapůjčit nebo na náklad nájemce poskytnout její kopii. Jakékoli úkony spojené s přípravou povolení a prováděním úprav, s výjimkou těch, ke kterým je oprávněn pouze vlastník, je povinen provést nájemce a nese veškeré náklady s tím spojené.

## **15. Provedení úprav bez souhlasu pronajímatele**

Změny na věci je nájemce oprávněn provádět jen s písemným souhlasem pronajímatele. Provede-li nájemce změny na věci bez souhlasu pronajímatele, je povinen uvést věc na své náklady do původního stavu bezodkladně poté, co jej k tomu pronajímatel písemně vyzve.

Hrozí-li v důsledku prováděných změn na věci pronajímateli značná škoda, je pronajímatel oprávněn vypovědět smlouvu s okamžitou účinností.

## **16. Důsledky nesplnění povinností při provádění úprav**

Za splnění všech podmínek stanovených pro provedení úpravy odpovídá nájemce a nájemce je povinen vyžádat si řádně a včas veškerá příslušná povolení nebo provést ohlášení. Nájemce je povinen nahradit pronajímateli veškeré sankce, pokuty a jiná obdobná plnění, která mu byla uložena orgány státní správy nebo jinými orgány v důsledku provádění úprav nájemcem bez příslušných povolení nebo rozhodnutí nebo nesplněním jejich podmínek.

## **17. Úhrada nákladů**

Pronajímatel se nezavazuje k úhradě nákladů spojených se zhodnocením prostor a úpravami, které nájemce provedl s jeho souhlasem.

Současně s udělením souhlasu s provedením úprav uzavřou strany písemnou dohodu, která se považuje za přílohu této smlouvy a sjednají podmínky odepisování technického zhodnocení ve smyslu zák. č. 586/1992 Sb., o daních z příjmu, v platném znění nájemcem po dobu trvání nájemní smlouvy, splňuje-li úprava takové podmínky, a současně dohodnou podmínky vypořádání provedených stavebních úprav pro případ skončení nájmu podle konkrétních podmínek provedených úprav.

Odmítne-li nájemce uzavření takové dohody, může pronajímatel souhlas s provedením úprav odepřít.

#### **18. Reklamní a jiná označení**

Nájemce je oprávněn umístit na nemovitosti nebo v nemovitosti reklamní zařízení a jiná označení pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Veškeré náklady s tím spojené hradí nájemce.

#### **19. Odpovědnost nájemce za škody**

Odpovědnost nájemce za škody způsobené jím, osobami, jimž při výkonu své činnosti umožní přístup do pronajaté nemovitosti či zařízením v jeho majetku v pronajatých i společných prostorách, jakož i odpovědnost za škodu způsobenou porušením jakékoli zákonné nebo smluvní povinnosti není dotčena jakoukoli dohodou stran v této smlouvě.

#### **20. Podnájem a jiné smlouvy**

Nájemce nesmí bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele přenechat pronajaté prostory nebo jejich část do podnájem, ani umožnit užívání prostor bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele na základě uzavřené smlouvy o sdružení, nájmu svého podniku nebo jiných a obdobných smluv, které by zakládaly právo jiné osoby užívat pronajaté prostory v rozsahu obdobném užívání nájemcem, a to i bez ohledu na to, že jde o osobu, která je osobou ekonomicky spjatou s nájemcem. Zřídí-li nájemce třetí osobě užívací právo k věci bez souhlasu pronajímatele, považuje se to za hrubé porušení nájemní smlouvy.

Udělí-li pronajímatel svůj souhlas, odpovídá nájemce za důsledky užívání podnájemcem nebo jinou osobou tak, jako kdyby užíval prostory sám.

Pronajímatel není povinen jakkoli jednat s podnájemcem nebo jinou osobou a nájemce plně odpovídá za výkon svých povinností vyplývajících z této smlouvy a ze zákona, a to i tehdy, pokud prostory sám neužívá.

#### **21. Sídlo nájemce**

Pronajímatel bere na vědomí, že uzavření této nájemní smlouvy opravňuje nájemce k umístění svého sídla jako právnické osoby či místa podnikání a bere na vědomí, že adresa nebytových prostor může být zapsána v obchodním a jiném rejstříku jako adresa sídla nájemce.

Skončí-li nájem, je nájemce povinen do jednoho měsíce ode dne jeho skončení prokázat pronajímateli, že provedl nebo zajistil úkony nezbytné ke změně sídla. Nesplněním této povinnosti vzniká pronajímateli nárok na smluvní pokutu ve výši 1000 Kč za každý den porušení ujednané povinnosti.

### **Článek IX. Skončení nájmu**

#### **1. Povinnost k předání prostor**

Nájemce se zavazuje předat po skončení nájmu pronajímateli prostory ve stavu, v jakém se nacházely při zahájení nájemního vztahu s přihlédnutím k běžnému opotřebení a úpravám provedeným se souhlasem pronajímatele. Nájemce je povinen odstranit na svůj náklad veškeré své věci, veškerá označení a reklamní zařízení, a to i ze společných prostor a předat prostory čisté a zahladit veškerá poškození nemovitosti po odmontovaných instalacích nájemce. V případě, že tak neučiní, zajistí toto pronajímatel na náklady nájemce.

#### **2. Práva pronajímatele před skončením nájmu**

Po doručení výpovědi je pronajímatel oprávněn umístit na nemovitosti oznámení o tom, že prostory jsou k pronajmutí a nájemce se zavazuje umožnit zájemci o prostory určenému pronajímatelem prohlídku prostor, pronajímatel se však zavazuje při výkonu tohoto práva šetřit oprávněné zájmy nájemce a žádat o umožnění prohlídky pouze v nezbytné míře a v běžných provozních hodinách nájemce.

#### **3. Lhůta pro předání prostor a protokol**

Prostory budou předány pronajímateli v poslední den nájmu a o předání prostor obě strany sepiší písemný protokol, v němž zaznamenají všechny skutečnosti týkající se prostor.

#### **4. Nesplnění povinnosti předat prostory**

Nepředá-li nájemce pronajímateli prostory řádně v den skončení nájmu, považuje se nesplnění této povinnosti za porušení smluvní povinnosti. Pronajímatel má nárok na náhradu veškerých nákladů nebo škody, které

vzniknou v důsledku nesplnění povinnosti nájemce prostory vyklidit a předat pronajímateli. Budou-li se v pronajatých prostorách po skončení nájmu nacházet movité věci, je pronajímatel oprávněn tyto věci prodat za cenu zjištěnou znalcem a z výtěžku prodeje uspokojit svoji pohledávku za nájemcem.

## Článek X.

### Společná ujednání, porušení smlouvy, spory ze smlouvy, řešení rozporů

#### 1. Společná ujednání

Účastníci shodně konstatují, že nesplnění jakýchkoli povinností té které ze stran, která vyplývají ze zákona nebo z této smlouvy, považují za porušení smluvní povinnosti, které má za následky stanovené touto smlouvou.

#### 2. Porušení smluvní povinnosti, lhůty

Pro případ, kdy je třeba podle zákona nebo této smlouvy poskytnout dodatečnou přiměřenou lhůtu a není-li sjednáno nebo určeno jinak, považuje se za takovou přiměřenou lhůtu lhůta sedmi kalendářních dnů.

Případně-li den sjednaný nebo určený den splatnosti závazku na sobotu, neděli nebo státní svátek, je dluh splněn, je-li splněn ještě nejbližší následující pracovní den.

#### 3. Spory ze smlouvy

Obě smluvní strany shodně konstatují, že obě mají zájem na řádném plnění svých závazků z této smlouvy a na zachování smluvního vztahu, bude-li oběma stranami tento zájem respektován.

Obě smluvní strany se dohodly, že vznikne-li mezi stranami spor o platnost výpovědi nebo pochybnost o datu skončení nájmu, zahájí do deseti dnů od vzniku sporu nebo pochybnosti jednání o smírném vyřešení sporu nebo pochybností.

Není-li řešení sporu smírnou cestou možné, může se kterákoliv ze smluvních stran obrátit na místně a věcně příslušný soud České republiky.

Smluvní strany se dohodly, že v souladu s § 89a zákona č. 99/1963, občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů bude pro veškeré spory mezi stranami této smlouvy místně příslušný Obvodní soud pro Prahu 10.

#### 4. Jednání ve věcech smlouvy, forma právních úkonů, změna smlouvy

Není-li ve smlouvě stanoveno jinak, je třeba veškeré úkony z této smlouvy provést písemně.

Dohody o změnách a doplňcích musí být oběma stranami podepsány, v případě právních úkonů jednostranných je úkon učiněn doručením oznámení o tomto úkonu.

#### 5. Prohlášení účastníků

Osoby, které tuto smlouvu za účastníky podepisují, prohlašují, že jsou oprávněni k jednání jménem či za účastníka, a že nejsou nijak omezeny ve svém právu jménem či za účastníka jednat.

Oba účastníci prohlašují, že jim nejsou známy žádné okolnosti, které by vylučovaly uzavření této smlouvy a vůli uzavřít tuto smlouvy stvrzují svými podpisy.

Tato smlouva je vyhotovována ve čtyřech stejnopisech, z nichž tři obdrží pronajímatel a jeden nájemce. Doplňky a přílohy a jiná ujednání v písemné formě budou opatřeny pořadovým číslem a datem uzavření.

V Praze dne 26. 2. 2024

Pro

**Městská část Praha-Petrovice**  
JUDr. Olga Hromasová, starostka

Ná

**Lékárna IPC s.r.o.**  
Mgr. Petr Fiala, jednatel

