

## Smlouva o nájmu prostoru sloužícího podnikání

uzavřená dle ustanovení § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku  
(dále jen „NOZ“)

### Město Mohelnice

se sídlem: U Brány 916/2, 789 85 Mohelnice  
zastoupené starostou Ing. Pavlem Kubou  
IČ: 00303038  
na straně jedné, dále jen „pronajímatel“

a

### Teta drogerie a lékárny ČR s. r. o.

Se sídlem v Šestajovicích, Poděbradská 1162, 250 92 Šestajovice  
Zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 74545  
IČ: 26148579  
Jejímiž jménem jedná Radko Graclík, prokurista  
na straně druhé dále jen „nájemce“

spolu níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavírají smlouvu s tímto obsahem:

### I. Předmět nájmu

1. Pronajímatel je vlastníkem pozemku p.p.č. 311, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je budova specifikovaná jako stavba občanského vybavení č.p. 191, příslušná k části obce Mohelnice, to vše zapsané na LV 1705 v katastru nemovitostí pro obec a katastrální území Mohelnice u Katastrálního úřadu pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Šumperk.
2. Pronajímatel přenechává nájemci do užívání prostory sloužící podnikání, které se nacházejí v 1. nadzemním podlaží výše uvedené nemovitosti.  
Konkrétně se jedná o následující prostory: kuchyně, zázemí pro personál (WC, šatna), kancelář, sklady, restaurace, terasa, sklep.  
Celková výměra prostor činí 302 m<sup>2</sup>.
3. Uzavření této nájemní smlouvy předcházelo usnesení Rady města Mohelnice č. 1227/68/RM/2016 ze dne 5.9.2016, kterým tato ve smyslu ust. § 102 odst. 2 písm. m) zákona o obcích rozhodla o uzavření této nájemní smlouvy. Záměr města pronajmout prostory byl zveřejněn na úřední desce od 30.6.2016 do 31.8.2016.
4. Pronajímatel tímto prohlašuje, že je oprávněn výše uvedené prostory sloužící k podnikání přenechat nájemci do nájmu za podmínek dohodnutých v této smlouvě.

## **II. Účel nájmu**

1. Nájemce je oprávněn užívat pronajatý prostor pouze pro účely provádění činnosti nájemce, tedy k provozování maloobchodní prodejny drogistického a souvisejícího zboží dle maloobchodního formátu TETA®. Předmětem podnikání nájemce v provozovně umístěné v předmětu nájmu bude koupě zboží za účelem jeho dalšího prodeje a prodej, specializovaný maloobchod a maloobchod se smíšeným zbožím, nákup, skladování a prodej zdravotnických prostředků, které mohou být prodávány prodejci zdravotnických prostředků a poskytování služeb souvisejících s tímto prodejem. Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu i k maloobchodnímu prodeji jakéhokoli jiného než drogistického a souvisejícího zboží, pokud bude této činnosti odpovídat stavebně - technické určení předmětu nájmu a pokud bude nájemce nositelem odpovídajícího oprávnění.

2. Pro jiné účely a pro jiný předmět podnikání nájemce bez písemného souhlasu pronajímatele není oprávněn pronajaté prostory užívat. Porušení této povinnosti zakládá pronajímateli důvod pro písemnou výpověď bez výpovědní doby.

3. Nájemce zná stav pronajímaných prostor. Prostory přebírá bez závad, způsobilé k řádnému užívání podle této smlouvy, což stvrzuje svým podpisem.

## **III. Doba nájmu**

1. Nájemní vztah se sjednává na dobu **určitou 10 let** počínaje dnem **1.11.2016**.

2. Tuto smlouvu lze skončit písemnou dohodou smluvních stran k datu, ke kterému se smluvní strany dohodnou.

3. Ukončení nájemní smlouvy se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku.

## **IV. Výše nájemného a záloh za služby spojené s nájmem**

1. Výše nájemného činí 21.500,- Kč za měsíc.

2. Pronajímatel je oprávněn každoročně zvyšovat nájemné o průměrnou roční míru inflace vyhlášenou Českým statistickým úřadem. Zvýšenou cenu nájemného se pronajímatel zavazuje oznamovat nájemci vždy do 15. února každého roku.

3. Po dobu nájmu zajistí pronajímatel nájemci tyto služby spojené s nájmem: dodávka tepla pro ústřední vytápění a ohřev TUV, dodávku pitné vody a odvádění odpadních vod (vodné, stočné), dodávku elektřiny do společných prostor a úklid společných prostor. Zálohová platba za uvedené služby činí 6.160,- Kč měsíčně a je splatná spolu s nájemným.

Skutečnou výši nákladů a záloh za jednotlivé služby vyúčtuje pronajímatel nájemci vždy 1 x ročně, nejpozději do 4 měsíců po ukončení zúčtovacího období. Způsob rozúčtování cen úhrad služeb spojených s nájmem vychází ze zákona č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty, v platném znění.

4. Nájemce se zavazuje hradit nájemné a zálohy za služby spojené s pronajatým prostorem v pravidelných měsíčních splátkách, nejpozději vždy do posledního dne daného měsíce, přičemž splátku za měsíce leden a únor uhradí vždy nejpozději do konce měsíce února, na účet pronajímatele vedený u České spořitelny a.s., pobočka Mohelnice, č.ú. 35-1905690389/0800, variabilní symbol 26148579.

5. Bez ohledu na jiná ujednání této smlouvy je povinnost nájemce provést jakoukoliv platbu dle této smlouvy podmíněna obdržením daňového dokladu pro tuto platbu od pronajímatele. Daňovým dokladem je faktura nebo splátkový kalendář dle volby pronajímatele. Datum splatnosti účtované platby se posouvá o tolik dnů, o kolik byl daňový doklad doručen nájemci později.

6. Smluvní strany se dohodly, že po dobu rekonstrukce prodejny, maximálně však po dobu 2 kalendářních měsíců ode dne uzavření této nájemní smlouvy, bude nájemce hradit pronajímateli pouze měsíční zálohy na služby spojené s užíváním předmětu nájmu ve výši 6.160,- Kč/měsíc. Po uplynutí lhůty uvedené v předchozí větě se nájemce zavazuje hradit nájemné i zálohy na služby spojené s užíváním předmětu nájmu dle čl. IV.1. a IV.3. této nájemní smlouvy.

#### **V. Práva a povinnosti smluvních stran**

1. Pronajímatel je povinen zajistit nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s užíváním předmětu nájmu.

2. Nájemce je povinen užívat předmět nájmu k dohodnutému účelu hospodárně a předcházet jeho poškození, nadměrnému opotřebení či znehodnocení; upozornit bez zbytečného odkladu pronajímatele na závady a potřebu oprav, jakož i hrozící škodu – v opačném případě odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikne.

3. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli, popř. jiným oprávněným osobám, na jejich písemnou žádost a v termínu jimi stanoveném přístup do předmětu nájmu za účelem kontroly užívání předmětu nájmu v souladu s touto smlouvou, provádění potřebných revizí předmětu nájmu, jeho součástí a příslušenství, údržby a oprav a dále těmto osobám poskytovat potřebnou součinnost. Pronajímatel či oprávněné osoby jsou povinny si počínat tak, aby obtěžovaly nájemce v co nejmenší míře.

4. Nájemce je povinen provádět nezbytná ochranná a zabezpečovací opatření k zajištění bezpečnosti předmětu nájmu včetně dodržování předpisů vztahujících se k bezpečnosti a ochraně zdraví při práci, předpisů protipožárních, hygienických, ekologických i předpisů o ochraně majetku a zdraví osob.

5. Nájemce je povinen hradit veškeré náklady spojené s obvyklým udržováním a drobnými opravami předmětu nájmu.

6. Nájemce nesmí bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele provádět stavební úpravy, měnit způsob užívání pronajatých prostor nebo jejich částí či užívat prostory v rozporu s touto smlouvou. V případě udělení souhlasu pronajímatele k takovýmto změnám je nájemce povinen projednat na stavebním úřadě změnu v užívání stavby.

7. Pronajímatel uděluje Nájemci souhlas s provedením úprav předmětu nájmu, které jsou popsány v příloze č. 2 této smlouvy. Nájemce je oprávněn odepisovat technické zhodnocení vzniklé na základě uvedených úprav předmětu nájmu.

8. Nájemce je oprávněn na svůj náklad označit předmět nájmu a budovu, ve které se nachází předmět nájmu, přiměřenými firemními štíty a tabulemi v souladu s obecně závaznými právními předpisy – ve formátu a v místě odsouhlaseném pronajímatelem, který je znázorněn v příloze č. 3 této smlouvy. Nájemce je oprávněn umístit na předmět nájmu, a je – li opatřen výlohami, i na tyto výlohy, reklamní polepy maloobchodního formátu TETA®.

9. Nájemce je povinen v případě skončení nájmu dle této smlouvy nejpozději ke dni skončení nájmu vyklidit a vrátit pronajímateli předmět nájmu ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, pokud se strany nedohodnou jinak.

10. Pronajímatel podpisem této smlouvy souhlasí s tím, že nájemce je oprávněn přenechat předmět nájmu do podnájmu osobě, která tvoří nebo kdykoli v době trvání nájmu bude tvořit koncern s nájemcem nebo se společností Solvent ČR s.r.o., IČ: 25069497, případně jiné třetí osobě, se kterou nájemce nebo společnost Solvent ČR s.r.o., uzavře franchisingovou nebo obdobnou smlouvu.

11. Smluvní strany se dohodly, že pokud pronajímatel dá nájemci předchozí písemný souhlas s technickým zhodnocením předmětu nájmu nebo jinými stavebními úpravami předmětu nájmu a smluvní strany se nedohodnou jinak, tak platí, že uvedené stavební úpravy nebo technické zhodnocení předmětu nájmu se stává vlastnictvím pronajímatele a nájemce nemá nárok na jejich vypořádání ani jinou náhradu.

12. Pronajímatel je oprávněn vypovědět tuto smlouvu s tříměsíční výpovědní lhůtou pouze z následujících důvodů:

a) nájemce bude v prodlení se zaplacením byt' jen části nájemného po dobu delší než 15 dnů po dni splatnosti a nájemce dluh neuhradí ani do 7 dnů následujících po dni, kdy bude doručena nájemci písemná výzva pronajímatele; nebo

b) nájemce užívá předmět nájmu v rozporu s touto smlouvou a takový rozpor neodstraní ani do 7 dnů následujících po dni, kdy bude doručena nájemci písemná výzva pronajímatele.

13. Nájemce je oprávněn písemně vypovědět nájem na dobu neurčitou bez udání důvodů, přičemž výpovědní doba v tomto případě činí šest měsíců.

## VI. Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou originálech, z nichž každá ze stran obdrží po jednom. Smlouva nabývá účinnosti okamžikem jejího podpisu.

2. Nájemce bere tímto na vědomí, že celý obsah smlouvy bude v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), zveřejněn v tomto registru včetně metadat této smlouvy. Pronajímatel se zavazuje, že zajistí zveřejnění v registru smluv v zákoně o registru smluv stanovené lhůtě. Smluvní strany souhlasně prohlašují, že ve smlouvě není obsaženo ustanovení, které by naplňovalo znaky obchodního tajemství. Nájemce prohlašuje, že výslovně souhlasí se zveřejněním svých osobních údajů chráněných zákonem č. 101/2000 Sb., zákon o ochraně osobních údajů a o změně některých zákonů, uvedených v této smlouvě.

3. Obsah této nájemní smlouvy schválila Rada města usnesením č. 1301/71/RM/2016 ze dne 17.10.2016.

4. Tato smlouva může být měněna a doplňována pouze písemnými dodatky schválenými oběma smluvními stranami.

5. Přílohy této smlouvy tvoří:

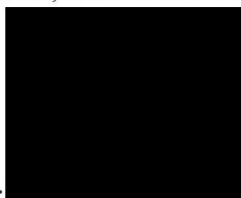
příloha č. 1 – Půdorys předmětu nájmu

příloha č. 2 – Seznam stavebních úprav

příloha č. 3 – Vizualizace předmětu nájmu

6. Strany po přečtení této smlouvy prohlašují, že souhlasí s jejím obsahem, že tato smlouva byla sepsána vážně, určitě, srozumitelně a na základě jejich pravé a svobodné vůle, na důkaz čehož připojují níže své podpisy.

V Mohelnici, dne 1. 11. 2016



.....  
Ing. Pavel Kuba  
Starosta

pronajímatel

V Šestajovicích, dne 1. 11. 2016

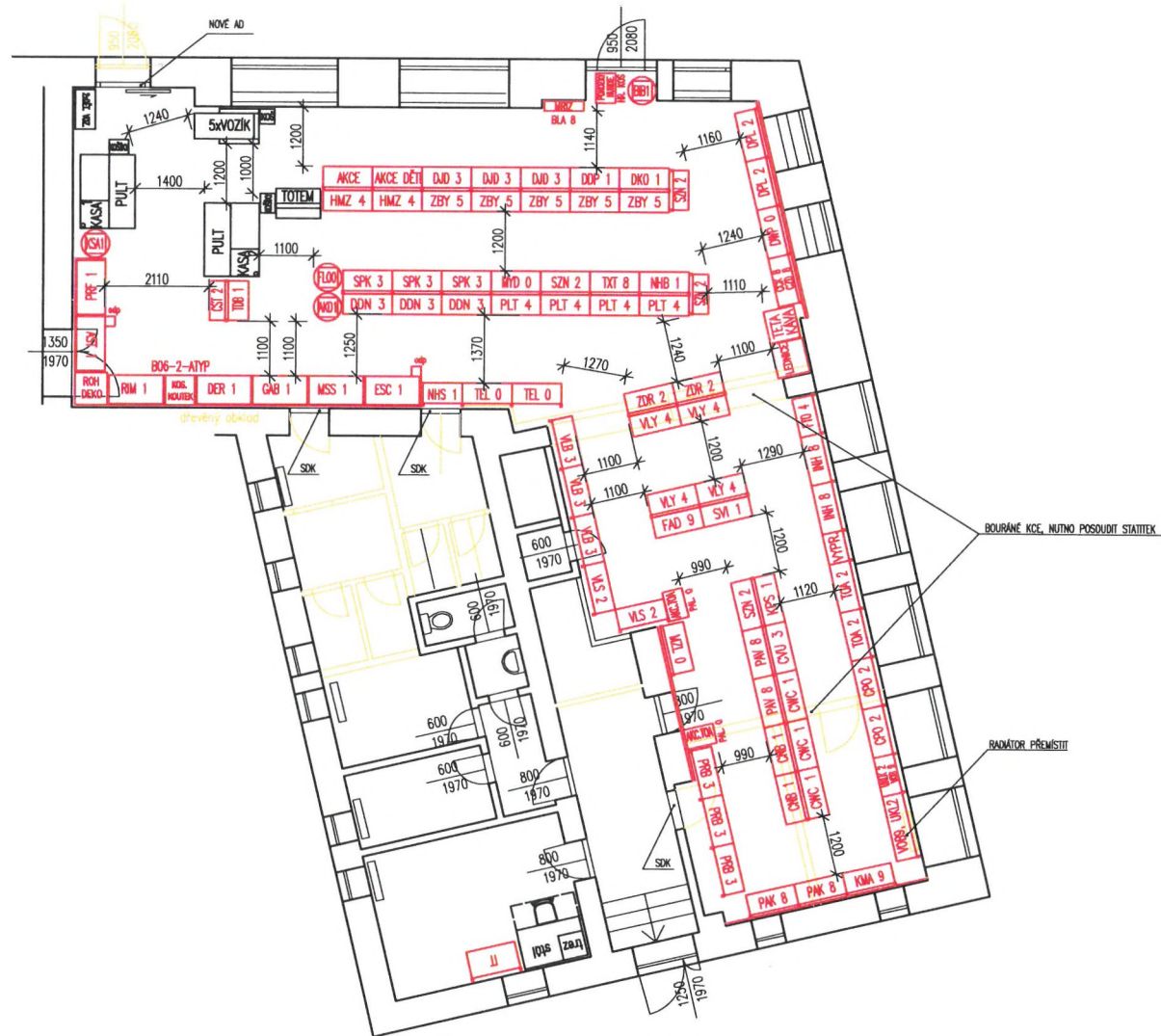


.....  
Tetjana Kukačková  
jejímž jménem jedná Růžko Graefík, prokurista

nájemce

Teta drogerie a lékárny ČR s.r.o. 9  
Poděbradská 1162, 250 92 Šestajovice  
Tel./fax: 296 335 511  
IČO: 26148579





LEGENDA MÍSTNOSTÍ:

č. m.	účel místnosti	plocha (m2)
1	prodejna	140,9
2	sklad	22,1
3	denní místnost	4,3
4	sklad, kancelář	12,4
5	hyg.	2,9
6	chodba	12,4
7	chodba	2,8
8	výtah	12,72
9	strojovna výtahu	14,38

Tento výkres nenahrazuje PD jednotlivých stavebních profesí

Prodejna drogerie Teta NEW 278 Mohelnice	VYPRACOVAL: [REDACTED]	NÁKRES – REGÁLY	datum: 07/10/2016	měřítko: 1:100	č. výkresu: 2
---	------------------------	-----------------	-------------------	----------------	---------------

## Seznam prací pro prodejnu FamNEW 278 Mohelnice

Kapitola:	Prováděné práce	
	Nájemce:	Pronajímatel:
Projektová dokumentace:	DSP, Vyřízení stavebního povolení vč kolaudace	
Fasáda	Omytí fasády, drobné opravy	
Výkladce	Omytí stávajících výloh	
Dveře	Instalace jednokřídlých automatických dveří	
Podlahy	Pokládka nové dlažby RAKO UNISTONE 30x30, béžová, vyrovnání podlah	
Stěny	Bourání a výstavba příček dle nákresu, oprava omítek a zapravení po bourání	
Malby	Výmalba bíle a barevně dle požadavků TETA	
Strop	Instalace nového minerálního podhledu AMF Feinfresco 60x60, demontáž stávajícího podhledu, požární obklad stropu	
Světla	Instalace vsazeného LED osvětlení	
Silnoproud ostatní	Rozvody silnoproudu dle požadavků TETA	
Rozvaděč	Dodávka a montáž nového TETA rozvaděče, navýšení jističe na 40A, nové OM	
Slaboproud ostatní	Rozvody slaboproudu dle požadavků TETA	
Kamery	Dodávka a instalace kamerového systému TETA	
Audio	Dodávka a instalace audio systému TETA	
EZS	Není	
Voda, kanalizace	Voda ke kavomatu, demontáž stávajících rozvodnic, zaslepení rozvodů	
Vytápění, plynové rozvody	Osazení termostatických hlav, přesun radiátorů v případě potřeby	
Vzduchotechnika	Demontáž překážejících rozvodů VZT, odvětrání WC, prodejna odvětrávaná okny	
Klimatizace	Instalace nové klima jednotky Toshiba dle požadavků TETA	
Úklid	Strojní postavební úklid jednotky	
Ostatní	Koordinace, doprava, odpady a jiné	

Plocha prodejny: 141 m<sup>2</sup>





