



Městská část Praha 7

Sídlem:

Zastoupená:

IČ:

DIČ:

číslo smlouvy:

U Průhonu 38/1338, 170 00 Praha 7

Mgr. Robertem Kolářem, vedoucím Odboru majetku Ú MČ Praha 7, na základě Organizačního řádu Úřadu MČ Praha 7 schváleného usnesením Rady MČ Praha 7 č. 0356/25-R ze dne 24.06.2025

00063754

CZ 00063754

00412/2025/04

(dále jen „pronajímatel“)

a

BENU Česká republika s.r.o.

Sídlem:

Zastoupená:

IČO:

DIČ:

K pérovně 945/7, Praha 10

Petrem Doležalem, jednatelem

Pavlem Krausem, jednatelem

49621173

CZ 49621173

(dále jen „nájemce“)

společně dále též jako „smluvní strany“

uzavřeli níže uvedeného dne, měsíce a roku na základě usnesení Rady Městské části Prahy 7 č. 0464/25-R z jednání č. 45 ze dne 02.09.2025 a v souladu s nájemní smlouvou uzavřenou mezi pronajímatelem a nájemcem dne 07.03.2018, ve znění dodatku č. 1 ze dne 14.05.2018, dodatku č. 2 ze dne 28.06.2019 a dodatku č. 3 ze dne 28.02.2020 (dále jen „smlouva“) tento

Dodatek č. 4

(dále jen „dodatek č. 4“)

I.

1. Stávající text Čl. I. odst. 2 se ruší a nahrazuje novým textem, který zní:

(Účel nájmu) Pronajímatel se touto smlouvou zavazuje přenechat předmět nájmu k dočasnému užívání nájemci, který si jej od pronajímatele najímá, aby jej užíval za účelem provozování lékárny, včetně lékárny s odbornými pracovišti (nestátního zdravotnického zařízení, poskytování zdravotních služeb – lékařská péče) a k dalším činnostem s tím souvisejícím a/nebo k činnostem provozování lékárny vhodně doplňujícím, a zavazuje se za to platit pronajímateli nájemné podle této smlouvy. Nájemce se zavazuje zajistit provoz lékárny od pondělí do pátku od 8:00 do 19:00 a v sobotu od 8:00 do 13:00 ve formě otevřeného obchodu v předmětu nájmu a dále ve zbylém čase formou výdejového okénka non-stop provoz 7 dní v týdnu 24 hodin denně ve své jiné provozovně ve vzdálenosti do 500 m od předmětu nájmu, se vstupem alespoň na jedné hlavní obchodní třídě (Milady Horákové, Dukelských Hrdinů, Veletržní, Letenské náměstí, Strossmayerovo náměstí), alternativně přímo v předmětu nájmu, který je pro tyto účely uzpůsoben. Bude-li non-stop provoz nájemce zajišťován přímo v předmětu nájmu, pak zásadní změny v non-stop provozu v předmětu nájmu je povinen nájemce oznamovat pronajímateli nejpozději 3

měsíce před plánovanou změnou (je-li to s ohledem na okolnosti možné – to neplatí zejm. pro změny v důsledku vyšší moci nebo jiných mimořádných okolností, které nájemce není s to předvídat), neboť non-stop provoz v předmětu nájmu má mimo jiné dopad do požárně bezpečnostního řešení Nemovitosti. Při užívání předmětu nájmu se nájemce zavazuje dodržovat vždy aktuálně platný provozní řád Nemovitosti. V případě rozporu mezi touto smlouvou a provozním řádem má přednost tato smlouva. Výše nájemného a dalších pravidelných plateb nájemce pronajímateli podle stavu ke dni vzniku nájmu podle této smlouvy je uvedena ve výpočtovém / evidenčním listě, který je nedílnou přílohou B této smlouvy. Smluvní strany berou na vědomí, že pronajímatel provedl rekonstrukci Nemovitosti v návaznosti na projektovou dokumentaci pro povolení stavby zpracované společností LILA-architektonický ateliér, s.r.o., se sídlem Praha 10, Na Zájezdu 1944/14, PSČ 10100, IČO: 63985641 a stavebního povolení MČ P7 053483/2016/3683 Hol (dále jen „rekonstrukce Nemovitosti“ a „projekt“).

2. Stávající text Čl. I. odst. 3 se ruší a nahrazuje novým textem, který zní:

(Doba nájmu) Nájem podle této smlouvy se sjednává na dobu **určitou**, a to **do 31.08.2032**.

Nájemce může využít opci spočívající právu na další prodloužení doby nájmu **do 31.08.2035**, s tím, že dojde k ověření výše nájemného znaleckým posudkem na v místě a čase obvyklé nájemné (tržní nájemné). Pro využití této opce nájemce požádá pronajímatele o prodloužení nejpozději do 29.02.2032, čímž dojde bez dalšího (automaticky) k prodloužení doby nájmu **do 31.08.2035**. Znalecký posudek zajistí na své náklady pronajímatel. Nájemce je povinen výsledek znaleckého posudku akceptovat. V případě, že nájemné zjištěné znaleckým posudkem bude vyšší, než v té době výše nájemného dle této Smlouvy, bude nájemné k 01.09.2032 automaticky navýšeno dle znaleckého posudku (správní firma vystaví nájemci nový evidenční list). Jakékoliv snížení nájemného se nepředpokládá, a to ani v případě, že znaleckým posudkem zjištěná výše nájemného bude nižší, než aktuální.

V souvislosti s prodloužením doby nájmu a případným navýšením nájemného Smluvní strany uzavřou nejpozději do 31.08.2032 dodatek k této Smlouvě. Pro vyloučení veškerých pochybností Smluvní strany konstatují, že budoucí dodatek je formálního (deklaratorního) charakteru, tj. zejména pro účely zakotvení nové výše nájemného do smluvní podoby, přičemž za podmínky dodržení výše uvedeného není nutné zveřejňovat tzv. záměr dle § 36 odst. 1) zákona č. 131/2000 Sb., nenastane-li jakákoliv odchylka, rozšíření, či změna, neboť právo na prodloužení doby nájmu a princip navýšení nájemného byl stanoven tímto dodatkem č. 4, jehož záměr byl řádně zveřejněn na úřední desce Úřadu MČ Praha 7 ve dnech od 02.07. do 18.07.2025.

3. Stávající text Čl. I. odst. 6 se ruší a nahrazuje novým textem, který zní:

(Nájemné) Nájemné za užívání předmětu nájmu bez služeb činí **90.000,- Kč/měsíc/předmět nájmu** (tj. 9.448,82 Kč/m²/rok) **vše bez DPH**. K těmto částkám bude připočtena sazba DPH v zákonné sazbě, tj. smluvní strany souhlasí s tím, že nájemné bude podléhat DPH.

Nájemné za jednu plochu pro reklamu a jedno příslušenství uvedené v Čl. I. odst. 1 činí 4.566,58 Kč/rok tj. celkem **22.832,90 Kč/rok¹**, **vše bez DPH**. K těmto částkám bude připočtena sazba DPH v zákonné sazbě, tj. smluvní strany souhlasí s tím, že nájemné bude

¹ počínaje obdobím 01.10.2025 – 30.09.2026

podléhat DPH. Za toto užívání vystaví správní firma do 31.09. každého roku nájemci fakturu/daňový doklad se všemi náležitostmi dle příslušných právních předpisů. Nájemné dle tohoto pododstavce se hradí na rok dopředu, nejdéle však do konce doby nájmu dle této Smlouvy.

4. Stávající text Čl. I. odst. 8 se ruší a nahrazuje novým textem, který zní:

(Placení nájemného a plateb na služby) Nájemce je povinen platit pronajímateli nájemné a platby na služby měsíčně za každý kalendářní měsíc, do 15. dne aktuálního kalendářního měsíce, za který je placeno, a to na základě daňového dokladu – faktury, nebo splátkového kalendáře, který bude mít náležitosti daňového dokladu dle příslušných právních předpisů, vždy na účet pro platby ve prospěch pronajímatele, uvedený v záhlaví této smlouvy, a to vždy s tam uvedeným variabilním symbolem.

5. Stávající text Čl. IV. odst. 37 se ruší a nahrazuje novým textem, který zní:

(Uplynutí doby nájmu) Nájem končí uplynutím doby nájmu podle této smlouvy (případně prodloužené doby nájmu), ledaže by se smluvní strany předem písemně výslovně dohodly jinak. Smluvní strany výslovně vylučují aplikaci § 2230 občanského zákoníku, tedy nájem skončí uplynutím doby nájmu i v případě, že nájemce užívá věc i po uplynutí doby nájmu a pronajímatel jej do jednoho měsíce nevyzve, aby mu předmět nájmu odevzdal.

II.

1. Pronajímatel má zájem na tom, aby výkladce předmětu nájmu byly více průhledné, resp. výhled do předmětu nájmu přes výkladce byl méně zakryt polepy a/nebo regály. Z uvedeného důvodu se smluvní strany dohodly, že nájemce nejpozději do 31.08.2026 upraví (část) výkladce předmětu nájmu podle přílohy č. 1 tohoto dodatku č. 4; pro zamezení pochyb smluvní strany konstatují, že do té doby nebude pronajímatel stávající stav považovat za porušení smluvních povinností nájemce.
2. Pro vyloučení jakýchkoliv pochybností smluvní strany konstatují, že předmět nájmu (bez reklamních ploch) je pronajímatelem jednotně interně označován jako nebytový prostor č. 101, který je tvořen místnostmi č. 1.01, 1.02, 1.03, 1.04, 1.05, 1.06, 1.07 a 1.08.

Úpravy rozsahu společných prostor, které nejsou ve výhradním užívání nájemce, oznamuje pronajímatel nájemci průběžně, přičemž k tomuto není nutné uzavírat dodatek. Tabulka prostor, které nejsou ve výhradním užívání nájemce, uvedená ve Čl. I. odst. 1 smlouvy je pouze orientační a platí vždy aktuální stav poskytnutý pronajímatelem.

III.

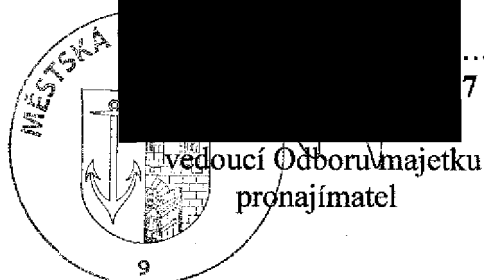
1. Tento dodatek č. 4 je vyhotoven ve třech (3) stejnopisech, z nichž 1 stejnopis obdrží nájemce a 2 stejnopisy pronajímatel.
2. Přílohou tohoto dodatku č. 4 je plánovaný vzhled výkladce předmětu nájmu.

3. Tento dodatek č. 4 nabývá platnosti dnem jeho podpisu Smluvními stranami a účinnosti dnem jeho registrace/zveřejnění v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv.
4. Účinnost změny plateb dle tohoto dodatku č. 4 počíná měsícem následujícím po měsíci, ve kterém dodatek č. 4 nabyl účinnosti a platnosti.
5. Smluvní strany výslovně sjednávají, že uveřejnění tohoto dodatku č. 4 a Smlouvy v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv zajistí Městská část Praha 7 do 30 dnů od podpisu dodatku č. 4 a neprodleně bude druhou smluvní stranu o provedeném uveřejnění v registru smluv informovat.
6. Smluvní strany souhlasí s uveřejněním tohoto dodatku č. 4 a Smlouvy a konstatují, že v dodatku č. 4, ani ve Smlouvě nejsou informace, které nemohou být poskytnuty podle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv a zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím.
7. Smluvní strany souhlasí se zveřejněním dodatku č. 4 a Smlouvy na internetových stránkách Městské části Praha 7.
8. Smluvní strany prohlašují, že tento dodatek č. 4 byl sepsán podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, a že nebyl uzavřen v tísní ani za nápadně nevýhodných podmínek. Na důkaz toho a svého souhlasu s obsahem dodatku č. 4 připojují vlastnoruční podpisy.

Příloha č. 1 – plánované dispoziční řešení výkladce
č. 2 – výpočtový list

- 9 -09- 2025

V Praze dne



vedoucí Odboru majetku
pronajímatel

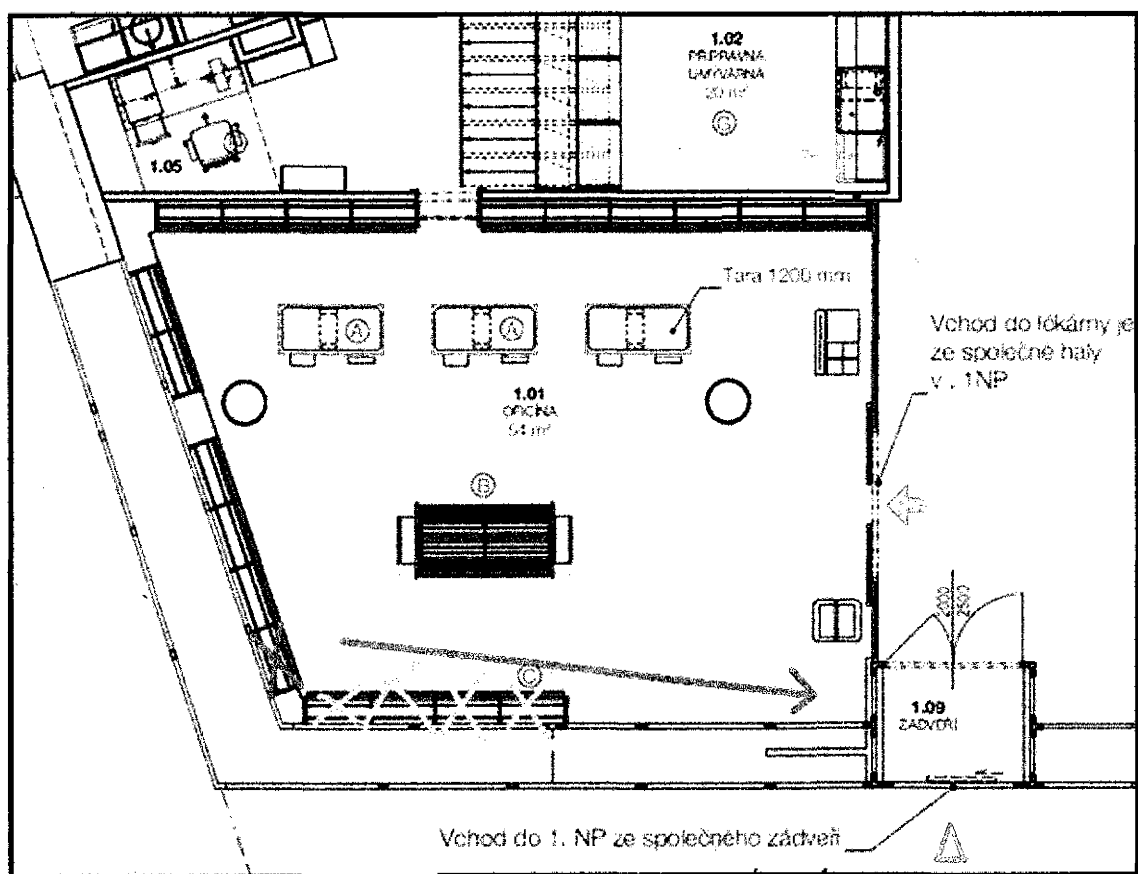
V Praze dne 11.9.2025

BENU Česká republika s.r.o.
Petr Doležal, jednatel
nájemce

BENU Česká republika s.r.o.
Pavel Kraus, jednatel
nájemce

Za právní oddělení společnosti
BENU Česká republika s.r.o.
schválil:

Příloha č. 1 - plánované dispoziční řešení výkladce



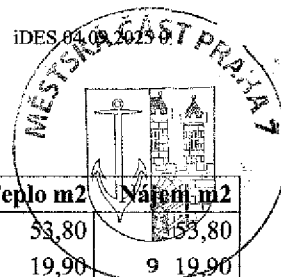
Výpočtový list platný od 09.2025

Uživatel	
Jméno	BENU Česká republika s.r.o.
IČO	49621173
DIČ	CZ49621173
Plátce DPH	Ano
Bankovní spojení	
Česká spořitelna	
Email	
Mobil	
Mobil	
Email	
Email	
Mobil	
Email	
Email	
Email	
Mobil	
Datová schránka	cnidzjr

Bankovní spojení pronajímatele	
Variabilní symbol	
Nebytový prostor	Lékárna
Číslo prostoru	101
Smlouva	1675-N/0108/18-10 + Dodatek č. 4
Splatnost	20.08.2025
Doba placení	Měsíční
Druh vztahu	Nájemce
Výpočet nájemného	Dohodnutá sazba za m2 (prostor)
Plocha pro náj.	114,30 m2
Topení	
Podlaží	1
Tech. stav	
Adresa prostoru	Františka Křížka 683/22
	17000 Praha 7
Platnost smlouvy	Od 01.09.2025 do 31.08.2032
Podání výpovědi	
Penalizace	Sankce dle NOZ (n.v.351/2013)
Počet osob	2
Roční sazba za m2	9 448,82 (bez DPH)
Roční nájemné	1 080 000,13 Kč (bez DPH)
Směrné číslo	
Výtah	N
Počet místností	8

Výměr úhrad za užívání nebytového prostoru (služeb)

Položka	Základ DPH Kč	%	DPH Kč	Částka Kč	Hal.vyr. Kč
Nájemné	90 000,00	21	18 900,00	108 900,00	0,00 V
Vodné stočné				866,00	S
Teplo				21 307,00	S
Teplá voda				1 126,00	S
Úklid				5 802,00	S
Společná elektřina				7 748,00	S
Sazba 21% celkem	90 000,00		18 900,00	108 900,00	0,00
<i>Nájemné celkem</i>				<i>108 900,00</i>	
<i>Služby celkem</i>				<i>36 849,00</i>	
Měsíční předpis celkem Kč				145 749,00	
Platební příkaz				145 749,00	



Rozpis místností

Místnost	Topení	Celk. m2	Podíl m2	TUV m2	Teplo m2	Nájem m2
lékárna		53,80	53,80	53,80	53,80	53,80
přípravná		19,90	19,90	19,90	19,90	9 19,90
sklad		17,60	17,60	17,60	17,60	17,60
Příjem léků		8,10	8,10	8,10	8,10	8,10
kancelář		3,60	3,60	3,60	3,60	3,60
šatna		7,40	7,40	7,40	7,40	7,40
předsín před WC		2,30	2,30	2,30	2,30	2,30
WC		1,60	1,60	1,60	1,60	1,60
Celkem		114,30	114,30	114,30	114,30	114,30

Seznam osob

Jméno	Dat.nar.	Popis	Evidován(a) od - do	Trvale hláš. od - do	Poznámka
BENU Česká republika s.r.o.		Nájemce	01.09.2025		

Nájemné je splatné v termínu a způsobem dle ujednání nájemní smlouvy. Při platbě na účet vždy uvádějte variabilní symbol prostoru! V případě pozdní platby bude účtován sankční poplatek "Sankce dle NOZ (n.v.351/2013)" dle nájemní smlouvy.

