

## Nájemní smlouva

Smluvní strany:

### 1) Pronajímatel:

#### Městská část Praha 7

se sídlem Nábřeží Kapitána Jaroše 1000, 170 00 Praha 7 – Holešovice

IČO: 00063754

DIČ: CZ00063754

zastoupený Ing. Kamilem Vavřincem Marešem, místostarosta ,  
na straně jedné, dále také jen jako „**pronajímatel**“

Pronajímatelovou kontaktní osobou pro provozní a technické věci, týkající se nájmu podle této **smlouvy**,

je ke dni podpisu této smlouvy správcovská společnost Sedmá ubytovací s.r.o., dále též jen „správní firma“, IČO: 267 18 274, kontaktní adresa Ortenovo náměstí 12a, 170 00 Praha 7 – Holešovice, telefony: technické oddělení [redacted] předpis plateb [redacted] vyúčtování služeb [redacted]

e-mail [redacted] web [www.7Usro.cz](http://www.7Usro.cz))

číslo účtu pro platby podle této smlouvy ve prospěch pronajímatele: [redacted]  
variabilní symbol [redacted]

a

### 2) Nájemce:

#### BENU Česká republika a.s.

se sídlem K pérovně 945/7, Praha 10 - Hostivař, PSČ 102 00

Identifikační číslo 496 21 173, daňové identifikační číslo CZ49621173

na straně druhé, dále také jen jako „**nájemce**“

uzavřeli níže uvedeného dne, měsíce a roku, dle § 2302 a násl. zákona č. 89/2012, občanský zákoník (dále také jako „**občanský zákoník**“) tuto

### **Smlouvu o nájmu prostoru sloužícího podnikání**

(dále také jako „**smlouva**“)

pronajímatel a nájemce jsou dále společně označováni též jen jako „smluvní strany“ (je-li anebo bude-li nájemců předmětu nájmu více, rozumí se nájemcem všichni nájemci, přičemž všichni jsou, nevylučuje-li to povaha věci, povinni plnit vůči pronajímateli společně a nerozdílně), každý z nich jednotlivě též jen jako „smluvní strana“ a tato nájemní smlouva jen jako „tato smlouva“

-----  
Tato smlouva je uzavřena na základě rozhodnutí Rady MČ Praha 7 č. usnesení 0108/18-R  
z jednání ze dne 9.2.2018  
-----

### **Článek I. Základní ustanovení**

1. (**Předmět nájmu**) Pronajímateli byla v souladu se zákonem č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o hl. m. Praze“), svěřena Statutem hl. m. Prahy tato nemovitá věc:

- dům č. p. 683 , který je součástí pozemku parc. č. 1697, vše v katastrálním území Holešovice, obec Praha (dále jen „**Nemovitost**“ nebo „**dům**“). Nemovitost se nachází na adrese Františka Křížka č. p. 683, č. o. 22, Praha 7, PSČ 170 00.

Na základě zákona o hl. m. Praze je pronajímatel oprávněn s Nemovitostí nakládat, tedy též pronajímat ji, a to celou nebo jakoukoliv její část.

Předmětem nájmu podle této smlouvy je tento prostor sloužící podnikání:

- místnost č. 1.01, 1.02, 1.03, 1.04, 1.05, 1.06, 1.07 a 1.08 (dle PD skutečného provedení, [redacted] o rozloze cca 114,3 m<sup>2</sup>, nacházející se v 1. nadzemním podlaží Nemovitosti (dále jen „**předmět nájmu**“)
- a dále pomocné prostory, které nejsou ve výhradním užívání nájemce (dle PD skutečného provedení, [redacted])

<b>Vedlejší prostory</b>		
Šatna muži se sprchou a WC – pacienti		0.21, 0.22, 0.23, 1.06, 1.08, 1.09, 1.10
Šatna ženy se sprchou a WC – pacienti		0.09, 0.10, 0.11, 0.12, 0.13, 1.14
WC personál		2.04, 2.05, 3.04, 3.05, 4.04, 4.05, 5.05, 5.06, 6.04, 6.05, 6.09, 7.09, 7.10
WC pacienti		2.06, 2.07, 2.08, 2.011, 2.12, 2.13, 2.14, 3.06, 3.07, 3.08, 3.09, 4.06, 4.07, 4.08, 4.09, 5.07, 5.08, 5.09, 5.10, 6.06, 6.07, 7.06, 7.07, 7.13, 7.18, 7.19
Denní místnost se šatnou		společná v 4.NP místnost 4.21
Úklidová komora (chodby)		1.07, 4.23
Místnost pro prádlo čisté		Společná v 1.PP místnost 0.19
Místnost pro prádlo špinavé		Společná v 1.PP místnost 0.20
Prostor pro nádoby Komunálního a tříděného odpadu		Společná v 1.PP místnost 0.16
Biologický odpad - chlazený zamykatelný		Společný v 1.PP místnost 0.15
<b>Společné chodby</b>		
		1.PP 0.01, 0.02
		1.NP 1.02, 1.04
		1.NP 1.03
		2.NP 2.02, 2.03
		3.NP 3.02, 3.03
		4.NP 4.02, 4.03
		5.NP 5.02, 5.03, 5.12
		6.NP 6.02, 6.03
		7.NP 7.02, 7.12
<b>Společné schodiště</b>		
		1.PP 0.03
		1.NP 1.01
		2.NP 2.01
		3.NP 3.01
		4.NP 4.01
		5.NP 5.01
		6.NP 6.01
		7.NP 7.01, 7.08
<b>Technická místnost</b>		
		1.PP 0.04

2. (*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 – lékárenská 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 a dále ve zbylém čase, tak aby byl zajištěn alespoň formou výdejového okénka non-stop provoz 7 dní v týdnu 24 hodin denně a v případě, že pronajímatel zajistí prodejní automat, tak se nájemce zavazuje zajistit jeho doplňování zbožím 7 dní v týdnu od 6:00 do 24:00. Provoz tohoto zařízení bude upřesněn v samostatné smlouvě. Při užívání předmětu nájmu se nájemce zavazuje dodržovat domovní řád, jehož kopie byla nájemci předána před podpisem této smlouvy a s nímž se nájemce seznámil. V případě rozporu mezi touto smlouvou a domovním 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, PSC 10100, IČO: [redacted] a stavebního povolení MČ P7 [redacted] Hol (dále jen „rekonstrukce Nemovitosti“ a „projekt“).
3. (*Doba nájmu*) Nájem podle této smlouvy se sjednává **na dobu neurčitou**.
4. (*Převzetí předmětu nájmu po rekonstrukci Nemovitosti*) Jako nejpozdější den převzetí předmětu nájmu po rekonstrukci Nemovitosti nájemcem se sjednává den následující po právní moci rozhodnutí, kterým se povoluje užívání předmětu nájmu a společných prostor nacházejících se v prvním nadzemním podlaží Nemovitosti.
5. (*Osoby v předmětu nájmu*) Nájemce prohlašuje a pronajímatel souhlasí s tím, že podle stavu ke dni podpisu této smlouvy bude předmět nájmu ke dni vzniku nájmu užívat celkem 8 osob. Počet těchto osob je uveden ve výpočtovém / evidenčním listě, který je přílohou B této smlouvy.
6. (*Nájemné*) Nájemné za užívání předmětu nájmu činí **42.862,50,- Kč/měsíc/předmět bez DPH**, tj. **51.863,63,- Kč/měsíc/předmět**, včetně DPH v zákonné výši 21 % nájmu (4.500,- Kč/m<sup>2</sup> za kalendářní rok bez DPH, tj. 5.445,- Kč/m<sup>2</sup>/rok, včetně DPH v zákonné výši 21 %) **4.500,- Kč/m<sup>2</sup> za kalendářní rok bez DPH**, tj. **5.445,- Kč/m<sup>2</sup>/rok, včetně 21% DPH**, přičemž pro výpočet nájemného se započítává pouze plocha ve výhradním užívání nájemce.
7. (*Platby na služby*) Platby na služby (tj. plnění, jejichž poskytování je spojeno s užíváním předmětu nájmu a která poskytuje nebo zajišťuje pronajímatel) činí **21.080 Kč za kalendářní měsíc**; všechny tyto služby jsou uvedeny ve výpočtovém / evidenčním listě, tj. nedílné příloze B této smlouvy.
8. (*Placení nájemného a plateb na služby*) Nájemce je povinen platit pronajímateli nájemné a platby na služby měsíčně, tj. celkem **72.943 Kč za každý kalendářní měsíc**, do 20. dne kalendářního měsíce předcházejícího kalendářnímu měsíci, za který je placeno, a to vždy pravidelnou platbou (nejlépe trvalým příkazem k úhradě), která se uskuteční bez dalšího (tj. například bez pronajímatelovy fakturace nebo jiné výzvy k placení) vždy na účet pro platby ve prospěch pronajímatele, uvedený v záhlaví této smlouvy, a to vždy s tam uvedeným variabilním symbolem.
9. (*Vyúčtování plateb na služby*) Pronajímatel nájemci platby na služby vyúčtuje, a to nejméně jedenkrát ročně – vždy za právě uplynulý kalendářní rok. Nestanoví-li zákon jinak, vyúčtování služeb vždy zohlední všechny platby za služby za příslušný kalendářní rok, které pronajímatel uhradil předtím, než se začalo vyúčtování zpracovávat, a které nebyly zohledněny v předchozím vyúčtování služeb. (Obdobně to platí, jsou-li v předmětu nájmu nějaká měřidla, zejména spotřeby vody a energií apod., o údajích zjištěných těmito měřidly a známých pronajímateli předtím, než se začalo vyúčtování služeb zpracovávat. Tyto údaje je nájemce povinen ve všech případech, kdy je to zapotřebí, písemně sdělit pronajímateli nebo i jiné jím určené osobě a ohledně jejich zjištění i prověření poskytnout potřebnou součinnost, zejména včasným zpřístupněním předmětu nájmu; jinak pronajímatel může pro účely vyúčtování služeb použít příslušná směrná čísla nebo jiný kvalifikovaný výpočet či kvalifikovaný odhad spotřeby čerpání služeb, navýšený až o 25 %.) Nestanoví-li zákon jinak, je nájemce povinen po vyúčtování nedoplatek na službách zaplatit pronajímateli nejpozději do 60 dnů ode dne doručení vyúčtování nájemci a pronajímatel je povinen přeplatek na službách vyplatit nájemci v téže lhůtě.

10. (*Úpravy nájemného*) Měsíční nájemné se vždy ode dne 1. dubna každého kalendářního roku automaticky (tj. bez dalšího) inflačně valorizuje, čímž se rozumí úprava, odpovídající roční míře inflace v České republice za předcházející kalendářní rok, vykázané příslušným úřadem (ke dni podpisu této smlouvy jím je Český statistický úřad), a zaokrouhlení výsledku výpočtu na celou základní měnovou jednotku nahoru. Při druhé a každé další inflační valorizaci je základem pro valorizaci výše měsíčního nájemného po poslední předcházející inflační valorizaci. Pronajímatelovy nároky ohledně inflační valorizace nájemného nezanikají ani v případě, že některá inflační valorizace z jakéhokoliv důvodu neproběhne včas nebo vůbec. Jiné jednostranné úpravy nájemného může pronajímatel provést jen tehdy, umožňuje-li to zákon. Snižování nájemného se vylučuje.
11. (*Úpravy plateb na služby*) Měsíční platby na služby může pronajímatel jednostranně upravit, zejména v návaznosti na změny cen služeb či změny rozsahu čerpání služeb anebo změny počtu osob v předmětu nájmu; o takové úpravě pronajímatel uvědomí nájemce (a to předem, ledaže z povahy věci vyplývá něco jiného) novým výpočtovým / evidenčním listem, jímž se vždy nahradí předcházející výpočtový / evidenční list.
12. (*Platby za dny*) Pro případ, že v některém kalendářním měsíci bude nájem podle této smlouvy trvat jen část měsíce, se nájemné za tuto část měsíce vypočte jako násobek jedné třicetiny aktuálního měsíčního nájemného, zaokrouhlené na celou základní měnovou jednotku nahoru (denní nájemné), a počtu dní v kalendářním měsíci, po které nájem trval; u plateb na služby se postupuje obdobně.
13. (*Sleva na nájemném*) Jestliže si smluvní strany ujednaly, že pronajímatel poskytne nájemci slevu na nájemném, je takové ujednání **nedílnou přílohou této smlouvy**; tato příloha musí být podepsána oběma smluvními stranami. Žádné jiné slevy na nájemném nebyly mezi smluvními stranami ujednány ani jen slíbeny a smluvní strany si podpisem této smlouvy vzájemně potvrzují, že s žádným takovým ujednáním ani do budoucna nepočítají. Jakákoliv sleva na nájemném je jen dočasná. Žádná poskytnutá sleva na nájemném se inflačně nevalorizuje.
14. (*Jistota*) Nájemce uhradil pronajímateli na jeho účet č. [REDAKCE] variabilní symbol číslo [REDAKCE] **peněžitou jistotu (kaucí) ve výši 200.000,- Kč, což pronajímatel podpisem této smlouvy stvrzuje.** Oproti jistotě může pronajímatel započíst své nároky vůči nájemci, odpovídající nesplněným splatným platebním povinnostem nájemce podle této smlouvy; pronajímatel však není povinen takové započtení provést. Jestliže pronajímatel z jistoty cokoliv vyčerpá, je nájemce povinen do 30 dnů od doručení pronajímatelovy písemné výzvy, obsahující výši a důvod čerpání, doplnit peněžní prostředky na celou výši jistoty podle první věty tohoto bodu smlouvy, a to na účet pro platby pronajímateli, uvedený v záhlaví této smlouvy. Nájemce nemá právo na úroky z jistoty, ledaže zákon stanoví, že toto právo má – v tom případě činí úroky z jistoty 0,01 % ročně. Pronajímatel nájemci jistotu vyúčtuje po skončení nájmu, po řádném protokolárním vrácení předmětu nájmu nájemcem pronajímateli a vyrovnání všech nájemcových závazků vůči pronajímateli včetně těch z vyúčtování služeb. Jistotu, resp. její nevyčerpanou část, pak vyplatí nájemci nejpozději poslední den nejbližší následující lhůty pro vyplacení přeplatku z vyúčtování služeb, a to na účet pro platby nájemci, uvedený v záhlaví této smlouvy.
15. (*Noční parkování pro lékárníka*) Pronajímatel se zavazuje zajistit bezplatné parkování pro jedno osobní vozidlo společnosti BENU Česká republika a.s. na vyhrazených místech pro Polikliniku Prahy 7 p.o. (dříve „Sdružené ambulantní zařízení v Praze 7“ p.o.) před budovou Františka Křížka 683/22, Praha 7 nebo jejím bezprostřední blízkosti a to denně v době od 20:00 do 6:00. V případě, že to z jakýchkoliv důvodů nebude možné, tak se Pronajímatel zavazuje zajistit náhradní parkování v dochozí vzdálenosti (například na adresách Pplk. Sochora 28, Veletržní 39 nebo Kostelní 8; vše Praha 7) s úhradou ze strany BENU Česká republika a.s. za cenu v místě a čase obvyklou.

## **Článek II. Další práva a povinnosti smluvních stran**

16. (*Stav a vlastnosti předmětu nájmu*) Nájemce prohlašuje a podpisem této smlouvy stvrzuje, že se podrobně a úplně seznámil (nebo se měl možnost seznámit) se stavem, velikostí, stavebním a funkčním určením a všemi dalšími relevantními vlastnostmi předmětu nájmu, že jej shledal fakticky volným a úplně způsobilým a vhodným pro své řádné užívání podle této smlouvy a že nebude na pronajímateli ani na nikom jiném požadovat žádné opravy, úpravy, přestavby ani jiné změny nebo jiná plnění, neuvedená v této smlouvě, jakož ani finanční náhrady či jiné kompenzace takových plnění či nákladů na ně nebo kompenzace toho, že se tato plnění neprovedla, nedohodnou-li se strany písemně jinak. Smluvní strany si v této souvislosti vzájemně výslovně potvrzují, že stav, velikost, stavební a funkční určení a všechny další relevantní vlastnosti předmětu nájmu (včetně všeho jeho vybavení a příslušenství, příp. i poškození, vad a neprovedení oprav, úprav, přestaveb a jiných změn) byly zcela zohledněny při stanovení práv a povinností podle této smlouvy, a to i v ujednání o době nájmu a o platbách.

17. (*Užívání předmětu nájmu*) Pronajímatel je povinen po celou dobu trvání nájmu zajistit nájemci nerušené užívání předmětu nájmu. Nájemce má právo a povinnost předmět nájmu (a obdobně i dům a pozemek) užívat řádně a v souladu se zákonem a touto smlouvou a se stavem, velikostí, stavebním a funkčním určením a všemi dalšími relevantními vlastnostmi předmětu nájmu (přitom je oprávněn přiměřeně užívat i společné části domu a pozemek a využívat služby), šetrně a ohleduplně a jako řádný hospodář, tak, jak to vyžaduje nezávadný stav a dobrý vzhled předmětu nájmu, domu a pozemku, a tak, aby se předmět nájmu, dům ani pozemek užíváním nijak nepoškozovaly ani nepřiměřeně neopotřebovávaly. Nájemce bude ohledně předmětu nájmu vždy dodržovat zákon, bezpečnostní, hygienická, stavební, památková, zdravotní, protipožární, evakuační a obdobná pravidla (včetně norem, a to i doporučujících, a pokynů v návodech ke spotřebičům, zařízením apod.), domovní řády, požární řád, dobré mravy a dobré sousedské vztahy, místní pravidla a zvyklosti, pravidla obvyklá pro chování v domě stejného nebo obdobného určení a rozumné pokyny (a to i ohledně odhlučnění předmětu nájmu) pro zachování náležitého pořádku obvyklého podle místních poměrů (včetně nočního klidu a klidu o sobotách, nedělích a svátcích) a respektovat velikost, stáří, vzhled a další vlastnosti a technické parametry předmětu nájmu, domu a pozemku, např. tloušťku, pevnost a zvukovou propustnost (i kročejovou průzvučnost) podlah, stropů, zdí a jiných konstrukcí v předmětu nájmu, v domě a na pozemku, konstrukční a jiné propojení pater a jiných částí domu, statiku stavby apod.
18. (*Činnost v předmětu nájmu*) Nájemce nemá v předmětu nájmu právo provozovat jinou činnost nebo změnit způsob či podmínky jejího výkonu, než jak to vyplývá z účelu nájmu, a to ani tehdy, pokud by se jeho činnost v některém ohledu změnila jen nepodstatně (v tomto smyslu smluvní strany vylučují aplikaci § 2304 občanského zákoníku). Změna způsobu či podmínek výkonu činnosti je přípustná jen v tom případě, že vyplývá z právních norem, rozhodnutí státních či samosprávných orgánů či soudů. Nájemce nemá právo provozovat jinou činnost nebo změnit způsob či podmínky jejího výkonu ani tehdy, pokud by změna nezpůsobila zhoršení poměrů v Nemovitosti nebo by nad přiměřenou míru nepoškozovala pronajímatele nebo ostatní uživatele Nemovitosti.
19. (*Sousedské záležitosti*) Nájemce se zavazuje, že v souvislosti s užíváním předmětu nájmu si bude vždy počínat tak, aby nemohly být dotčeny dobré jméno a zájmy pronajímatele a jeho práva ani práva jiných osob; zejména že v předmětu nájmu (a v souvislosti s jeho užíváním i jinde v domě a na pozemku) nikdo nebude ztěžovat, omezovat či znemožňovat výkon práv jiných osob a rušit jiné osoby (zejména při jejich řádném užívání domu) a každý se zdrží všeho, co by mohlo v míře nepřiměřené místním poměrům způsobit obtěžování jiných osob kouřem, prachem, plynem, pachem, výpary, světlem, stínem, vodou, odpadem, hlukem, otrěsy a jinými podobnými účinky (imisemi) a co by mohlo omezovat obvyklé užívání předmětu nájmu, domu a pozemku, a že v předmětu nájmu i jinde v domě a na pozemku bude každý dodržovat a respektovat vlastnosti, předpisy, pravidla, řády, pokyny apod., uvedené v bodě 16 této smlouvy a v domovním řádu v příloze A této smlouvy. Nájemce nebude nikomu způsobovat žádné škody ani jiné újmy nebo obtíže. Nájemce je povinen smluvně i reálně zajistit, aby jeho povinnosti podle této smlouvy podle povahy věci dodržoval také každý, komu nájemce jakkoliv zpřístupní předmět nájmu nebo jinou část domu (např. nájemcův návštěvník, řemeslník, zaměstnanec apod.), a je povinen domovní řád učinit nedílnou součástí každé smlouvy, kterou uzavírá a podle níž má být plněno v domě (např. smlouvy o dílo).
20. (*Úklid a jiná péče*) Nájemce se zavazuje v předmětu nájmu, jakož i jinde v domě a na pozemku, zachovávat a udržovat čistotu a pořádek, nekouřit tam a o předmět nájmu na své náklady řádně pečovat, uklízet jej (včetně vstupních dveří a oken, včetně výkladních skříní, štítů aj. znamení), zajišťovat výměnu žárovek, elektrických baterií apod. a provádět nebo zajišťovat všechnu další běžnou údržbu a drobné opravy (v pochybnostech se má za to, že drobnými se rozumí analogicky ty opravy předmětu nájmu, které jsou vymezeny podle ust. § 4 a § 5 nařízení vlády č. 308/2015 Sb., o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu, jakož i (a to bez dalšího v příslušné periodicitě, je-li stanovena) revize, kontroly a prohlídky (např. plynových i elektrických rozvodů a zařízení a spalinových cest, pokud je do předmětu nájmu neinstaloval pronajímatel), pokud jejich provádění ohledně předmětu nájmu (včetně jeho příslušenství a vybavení) ukládá zákon, technická norma (včetně doporučujících), servisní subjekt, výrobce apod. Nájemce se zavazuje, že v předmětu nájmu (ani jinde v domě a na pozemku) nebude umísťovat předměty, které bezprostředně nesouvisejí s jeho užíváním předmětu nájmu, ani žádné cizí věci. Nájemce se zavazuje, že bude plnit v místě obvyklé povinnosti ohledně úklidu společných částí domu (i podle příslušných rozpisů pro uživatele jednotlivých bytů, nebytových prostor či jiných částí domu, a to též v případě, že v takovém rozpisu bude uveden pronajímatel nebo dřívější uživatel předmětu nájmu).
21. (*Označení*) Nájemce se zavazuje, že bude mít po celou dobu nájmu označeny přinejmenším vstupní dveře do předmětu nájmu svým identifikačním číslem s uvedením skutečné otevírací doby (která bude v souladu s touto smlouvou), kontaktního telefonu a dalších kontaktů (a to i pro havarijní případy mimo otevírací dobu) a s označením zákazu kouření v předmětu nájmu; nájemce se dále zavazuje plnit ohledně označení všechny

povinnosti podle živnostenských, stavovských nebo obdobných předpisů. Nájemce je oprávněn na místech vymezených pronajímatelem umístit své označení obsahující název a případně logo nájemce. Provedení označení musí odpovídat pokynům pronajímatele upravujícím jejich jednotnou velikost a technické provedení. Smluvní strany vylučují uplatnění fikce udělení souhlasu podle § 2305, věta druhá, občanského zákoníku. Ke dni uzavření této smlouvy schválené označení a logo nájemce na fasádě Nemovitosti, včetně jejich umístění, je uvedeno v příloze E této smlouvy.

22. (*Předcházení škodám a jiným újmám a rizikům*) Nájemce je povinen v předmětu nájmu, v jiných částech domu a na pozemku předcházet ohrožením života, zdraví, bezpečnosti, majetku a klidu a pohody bydlení, jakož i vzniku jiných rizik (a to i co do deliktů a postihů), poruch, poškození, vad, havárií, škod a jiným újmám a imisí. Nájemce se zavazuje, že vždy
- 1) písemně upozorní pronajímatele na jakékoliv poškození či vadu a hrozící škodu či jinou újmu nebo nebezpečí, jakož i na poruchu, havárii a potřebu oprav či úprav v předmětu nájmu (a na rušení v užívání věci a na jiné nebezpečné či nevhodné jednání jiných osob a cokoliv jiného, co by mohlo předmět nájmu či dům poškodit), a to vždy předem, nevylučuje-li to povaha věci, jinak bez prodlení; podle povahy věci nájemce bez prodlení informuje také policii aj. složky integrovaného záchranného systému, dodavatele plynu, elektřiny a vody, pojišťovnu, vlastníky a uživatele jiných částí domu a pozemku apod.;
  - 2) bez prodlení odstraní na své náklady, je-li k tomu oprávněn, každé poškození, vadu, poruchu či havárii, vzniklé v jakékoliv souvislosti s jeho nájmem či užíváním předmětu nájmu podle této smlouvy či s porušením jeho povinností podle této smlouvy či zákona, a bez prodlení nahradí každou v této souvislosti vzniklou škodu či jinou újmu (za takovou škodu či jinou újmu se považuje i škoda či jiná újma způsobená třetí osobou, které nájemce či jeho zaměstnanci aj. kontrahenti umožnili, třeba i mlčky nebo nedbalostí, přístup do předmětu nájmu, do domu či na pozemek);
  - 3) bez prodlení doručí pronajímateli úplnou kopii každé písemnosti, související s předmětem nájmu a jeho údržbou, opravami a úpravami, jakož i s revizemi, kontrolami a prohlídkami, u kterých nemá povinnost mlčenlivosti vůči smluvním partnerům.

Nájemce se dále zavazuje, že nejpozději do 30 dnů ode dne vzniku nájmu podle této smlouvy doručí pronajímateli úplnou kopii své platné pojistné smlouvy ohledně svého odpovědnostního pojištění, příp. i svého majetkového pojištění, týkajícího se předmětu nájmu.

23. (*Osoby v předmětu nájmu*) Předmět nájmu může vždy užívat (a zdržovat se v něm) nanejvýš takový počet osob, který je přiměřený stavu, velikosti, stavebnímu a funkčnímu určení a všem dalším relevantním vlastnostem předmětu nájmu a který nebrání tomu, aby se každá z těchto osob nacházela v předmětu nájmu v obvyklých pohodlných a hygienicky vyhovujících podmínkách. Nájemce oznámí pronajímateli každé zvýšení i snížení počtu osob, které předmět nájmu užívají (vždy s výsledným počtem osob, užívajících předmět nájmu), a to předem, nevylučuje-li to povaha věci, jinak bez prodlení, jakož i další údaje (a změny údajů), které pronajímatel o uživatelích předmětu nájmu eviduje. Pronajímatel eviduje o nájemci zejména údaje, uvedené v záhlaví této smlouvy. O osobách, které mohou zajistit vstup do předmětu nájmu v případě, kdy toho bude nezbytně zapotřebí a nikdo nebude v předmětu nájmu přítomen (u těchto osob však neeviduje státní občanství a rodinný stav).
24. (*Další přenechání*) Pokud zákon nestanoví něco jiného, nesmí nájemce bez předchozího písemného výslovného souhlasu pronajímatele (a to ani jen krátkodobě či bezúplatně nebo co do části předmětu nájmu)
- 1) přenechat předmět nájmu k užívání jiné osobě nebo jí jinak umožnit nebo strpět užívání předmětu nájmu, (vyjma svým zákazníkům a svým obchodním partnerům, u nichž není potřeba předchozího souhlasu pronajímatele),
  - 2) vložit předmět nájmu či svá práva k němu do právnické osoby ani do sdružení bez právní subjektivity,
  - 3) umístit v předmětu nájmu sídlo právnické osoby nebo sdružení bez právní subjektivity, jakož ani sídlo jiného podnikatele, a to ani sídlo jen faktické anebo jen evidenční,
  - 4) převést svá práva k předmětu nájmu na jinou osobu (to se týká i převodu nájmu v souvislosti s převodem podnikatelské činnosti, jíž předmět nájmu slouží nebo s ní jeho využívání nájemcem souvisí).
- Pronajímatel nesouhlasí s přechodem nájmu na jinou osobu, ledaže zákon stanoví jinak.
25. (*Dodávky elektřiny a plynu*) *Nebylo-li* písemně dohodnuto jinak, nájemce se zavazuje,
- 1) že do 1 týdne ode dne vzniku nájmu podle této smlouvy převede dodávky a odběr elektřiny do předmětu nájmu u stávajícího dodavatele na sebe a doručí pronajímateli kopie svých smluv s tímto dodavatelem, pouze pokud s ním není sjednaná povinnost mlčenlivosti a
  - 2) že bude všechny své povinnosti vůči uvedenému dodavateli služeb plnit včas a v celém rozsahu a nezavdá mu příčinu k sankcím ani k přerušení či ukončení dodávky a odběru elektřiny do předmětu nájmu.

Je-li do předmětu nájmu zaveden plyn, platí povinnosti podle předcházející věty i o dodávkách a odběru plynu. Při včasné nesplnění povinností podle tohoto bodu smlouvy je nájemce povinen nahradit pronajímateli všechny výdaje, které pronajímateli v důsledku toho vznikly (a to i ohledně obnovení dodávek a odběru od původního dodavatele apod. a pronajímatel může mimo jiné iniciovat též ukončení odběru elektřiny a plynu do předmětu nájmu.

26. *(Nakládání s odpadem)* Nájemce se zavazuje, že se vynasnaží v souvislosti s užíváním předmětu nájmu produkovat co nejméně odpadu a že bude veškerý vzniklý odpad ukládat výlučně na místa k tomu určená. Nájemce se zavazuje, že nebude nijak využívat nádoby pro komunální odpad ani pro tříděný odpad občanů pro veškerý odpad vzniklý v souvislosti s jeho činností v předmětu nájmu a že si odvoz a likvidaci nebezpečného odpadu vždy smluvně zajistí na své náklady ve shodě s předpisy o odpadech, což pronajímateli k jeho výzvě vždy doloží příslušnými listinami; úplnou kopii první smlouvy o likvidaci odpadu z předmětu nájmu doručí nájemce pronajímateli nejpozději do 30 dnů ode dne vzniku nájmu podle této smlouvy, pouze pokud taková smlouva nepodléhá povinnosti mlčenlivosti.
27. *(Jiné služby)* Pokud si nájemce na své jméno v jakékoliv souvislosti s užíváním předmětu nájmu sjedná další služby, neuvedené ve výpočtovém / evidenčním listě v příloze B této smlouvy (což může učinit pouze za podmínek podle této smlouvy, jen pro dobu nájmu a jen tehdy, pokud pronajímateli ani žádné třetí osobě nevzniknou v souvislosti s těmito službami žádné povinnosti ani ručení či závazek k jakékoliv součinnosti), nemá to vliv na práva a povinnosti smluvních stran (včetně výše plateb) podle této smlouvy.
28. *(Podnikání)* Nájemce se zavazuje,
- 1) že v předmětu nájmu bude podnikat jen v souladu s touto smlouvou, např. s jejími body 16 a 17 a s domovním řádem,
  - 2) že v předmětu nájmu neumístí ani nebude trpět žádné výherní hrací přístroje ani obdobná zařízení. Za podnikání ve smyslu této smlouvy se považuje i taková činnost naplňující znaky podnikání či obdobné činnosti, která se z jakéhokoliv důvodu obvykle či jen v konkrétním případě vykonává bez úředního povolení nebo vědomí úřadů, bez identifikačního čísla apod. (např. poskytování ubytování či skladování, činnosti sportovců, erotické či obdobné služby, jakož i jiné než v předmětu nájmu běžné činnosti umělců a jiných autorů), byť by se vykonávala i jen občas či nevydělečně.
29. *(Zvířata a rostliny)* V předmětu nájmu ani jinde v domě a na pozemku se nesmějí chovat (ani se sem nesmějí vpouštět, umisťovat či jinak trpět) zvířata
- 1) jiná než v tuzemských velkoměstských domech běžná,
  - 2) útočná či jinak nebezpečná, odporná nebo jakkoliv obtěžující (např. zápachem, hlukem či nečistotou) anebo taková, která jsou za nebezpečná, odporná nebo jakkoliv obtěžující obecně považována,
  - 3) ve větším než běžném množství;
- o pěstování rostlin to vše platí obdobně. S ohledem na obsah této smlouvy, např. jejích bodů 16 a 17 a domovní řád, nájemce prohlašuje, že v předmětu nájmu nehodlá chovat žádná zvířata ani pěstovat větší než běžné množství rostlin a že vzal na vědomí, že poměry v domě to v zásadě nic z toho ani neumožňují.
30. *(Článek neobsazen)*
31. *(Sídlo)* Jestliže je nájemce právnickou osobou a/nebo živnostníkem či jiným podnikatelem, prohlašuje, že ke dni podpisu této smlouvy reálně sídlí na adrese, která je o něm uvedena v záhlaví této smlouvy; pokud však hodlá či bude reálně sídlit výlučně či převážně v předmětu nájmu, požádá pronajímatele bez prodlení o souhlas se sídlem v předmětu nájmu a pokud jej obdrží, přenesse své sídlo bez prodlení do předmětu nájmu.
32. *(Potvrzení o nájmu a bezdlužnosti)* Pronajímatel nájemci na jeho odůvodněnou žádost potvrdí – a to i na příslušných úředních či obdobných formulářích – existenci nájmu podle této smlouvy a výši plateb podle této smlouvy, jakož i neexistenci dluhů na těchto platbách, a to vždy s uvedením data, ke kterému se příslušná skutečnost potvrzuje. Nájemní právo podle této smlouvy se nezapíše do katastru nemovitostí, a to ani tehdy, je-li předmět nájmu do něj zapsán.
- Vystaví-li některá smluvní strana druhé smluvní straně potvrzení o splnění dluhu splatného podle této smlouvy, představuje toto potvrzení jen doklad o splnění dluhu, který je v potvrzení výslovně uveden. Smluvní strany si výslovně ujednávají, že potvrzení o splnění dluhu splatného později automaticky nedokládá, že byl splněn i dluh splatný dříve.
33. *(Opravy, úpravy a jiné změny)* Nájemce se zavazuje neprovádět žádné opravy, úpravy, přestavby ani jiné změny předmětu nájmu bez předchozího výslovného písemného souhlasu pronajímatele a bez předchozí písemné smlouvy s pronajímatelem. Ohledně čehokoliv, co vyžaduje souhlas nebo uvědomění úřadů aj. dotčených subjektů (např. stavební povolení nebo ohlášení stavebnímu a/nebo jinému úřadu), se nájemce kromě toho zavazuje nic takového neprovádět před splněním všech povinností podle příslušných předpisů,

zejména stavebních. Nájemce vzal na vědomí, že *předmět* nájmu se nachází v památkové zóně nebo v ochranném pásmu. Při jakékoliv žádosti o změnu předmětu nájmu je nájemce povinen seznámit pronajímatele s rozsahem změn i s jejich náklady a hodnotou. Jakékoliv nájemcem provedené opravy, úpravy přestavby a jiné změny, jejichž výsledek je pevně spojen s předmětem nájmu a/nebo s domem jako celkem, zejména zařízení a předměty upevněné ve zdech, podlaze a stropu předmětu nájmu, přecházejí upevněním nebo vložením do vlastnictví pronajímatele. Jestliže si smluvní strany předem ujednaly, že nájemce provede ohledně předmětu nájmu nějaké opravy, úpravy, přestavby nebo jiné změny, je takové ujednání **nedílnou přílohou této smlouvy**; tato příloha musí být podepsána oběma smluvními stranami. Žádné jiné opravy, úpravy, přestavby ani jiné změny předmětu nájmu nebyly ujednány a smluvní strany si podpisem této smlouvy vzájemně potvrzují, že s žádným takovým ujednáním ani nepočítají. Nájemce je povinen strpět nezbytné pronajímatelem prováděné, zajišťované či odsouhlasené opravy a úpravy, přestavby a jiné změny předmětu nájmu, společných částí domu a pozemku. Po dobu trvání této smlouvy budou odpisy ve smyslu zákona č. 586/1992 Sb., prováděny nájemcem. Pronajímatel prohlašuje, že vstupní cena budovy ani předmětu nájmu nebyla a nebude o hodnotu tohoto technického zhodnocení zvýšena. Po skončení nájmu je nájemce povinen vrátit předmět nájmu s přihlédnutím k běžnému opotřebení a provedeným úpravám. Nebudou-li provedené stavební úpravy odstraněny, zavazuje se pronajímatel uhradit nájemci daňovou zůstatkovou cenu nevyužitého technického zhodnocení a s tím i případnou související DPH nejpozději do 10 poté, co k tomu bude nájemcem vyzván. Smluvní strany se též dohodly, že se mezi nimi neuplatní ustanovení § 2220 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku.

34. (*Zpřístupnění předmětu nájmu*) Nájemce je povinen zpřístupnit pronajímateli, případně i jiné jím určené osobě, předmět nájmu
- 1) k prohlídce, jakož i ke kontrole, například toho, zda je předmět nájmu užíván řádně a v souladu se zákonem a s touto smlouvou, a
  - 2) k údržbě, opravám, úpravám, přestavbám a k jiným změnám a k instalaci a k údržbě měřidel, zejména spotřeby vody, energií apod., jakož i – pokud je to zapotřebí – ke zjištění (odečtu) hodnot, naměřených těmito měřidly.

Požadavek na zpřístupnění předmětu nájmu sdělí pronajímatel nájemci v přiměřené době předem, nevylučuje-li to povaha věci (předchozí oznámení nájemci se nevyžaduje zejména, je-li nezbytné zabránit škodě či jiné újmě nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení, např. při odvrácení škody či jiné újmy apod.). Nájemce pronajímateli písemně oznámí osobu, která zajistí vstup do předmětu nájmu, bude-li toho nezbytné zapotřebí a nájemce ani nikdo jiný v předmětu nájmu nebude. Nájemce písemně oznámí pronajímateli (a to vždy předem, nevylučuje-li to povaha věci), má-li být předmět nájmu opuštěn na dobu delší než 30 dnů, a to s uvedením počátku a konce tohoto období. Pokud nájemce předá pronajímateli klíč k nouzovému vstupu do předmětu nájmu a pronajímatel jej od nájemce převezme, vloží jej smluvní strany při předání a převzetí do obálky, která se zalepí a obě smluvní strany ji podepíší; v případě nutné potřeby vstoupit do předmětu nájmu (například podle první věty tohoto bodu smlouvy) pak pronajímatel tuto obálku otevře, o vstupu do předmětu nájmu pořídí písemný nebo jiný vhodný záznam či dokumentaci, vstup opět uzamkne a použitý klíč vloží do obálky, kterou zalepí a podepíše (o takovém vstupu do předmětu nájmu pronajímatel vždy informuje nájemce, a to, nevylučuje-li to povaha věci, předem; jinak bez prodlení).

### **Článek III. Ustanovení pro dobu před skončením nájmu**

35. (*Zájem o další nájem*) Nájemce se zavazuje nejpozději 3 měsíce před uplynutím doby nájmu písemně oznámí pronajímateli, zda má pro dobu po skončení nájmu podle této smlouvy zájem o uzavření další nájemní smlouvy; pokud ano, navrhne v tomto oznámení též dobu nájmu, účel nájmu a výši nájemného.
36. (*Zpřístupnění dalším zájemcům*) Nájemce se zavazuje umožnit během posledního měsíce doby nájmu pronajímateli, případně i jiné jím určené osobě, aby předmět nájmu zpřístupnil k prohlídce dalším zájemcům o jeho užívání.

### **Článek IV. Ustanovení o skončení nájmu**

37. (*Uplynutí doby nájmu*) Pronajímatel i nájemce jsou oprávněni nájem vypovědět bez uvedení důvodu v roční výpovědní lhůtě, která začíná běžet prvním dnem po doručení výpovědi druhé smluvní straně. Obě smluvní strany jsou oprávněny vypovědět nájem dle tohoto ustanovení nejdříve dne 31.12.2025.
38. (*Výpověď a odstoupení*) Pronajímatel i nájemce jsou oprávněni ukončit tuto smlouvu z důvodů uvedených v občanském zákoníku.
39. (*Některé další případy ukončení nájmu*) Nestanoví-li zákon jinak, končí nájem



- 1) dnem, kdy během sjednané doby nájmu a) bylo o majetku nájemce zahájeno insolvenční řízení na jeho návrh, b) dnem, kdy nájemce přistoupil k návrhu na zahájení insolvenčního řízení, ve kterém se řeší jeho úpadek nebo hrozící úpadek, a c) dnem, kdy bylo v insolvenčním řízení rozhodnuto o úpadku nájemce.
40. *(Závěrečné vymalování)* Nájemce se zavazuje před skončením nájmu odstranit ze zdí a stropů všechny hřebíky, šrouby, skoby apod., které tam během nájmu sám nově umístil, zdi a stropy poté vyspravit a všechny zdi a stropy, které byly nebo jsou opatřeny výmalbou, nově vymalovat, a to na bílo.
41. *(Vrácení předmětu nájmu pronajímateli)* Není-li předem výslovně písemně dohodnuto jinak, je nájemce povinen nejpozději první pracovní den, následující po dni skončení nájmu uplynutím doby či výpovědí, resp. do 1 měsíce, skončí-li nájem odstoupením,
- 1) předmět nájmu zcela vyklidit a uklidit a vyklizený (a jsou-li součástí předmětu nájmu místnosti, pak i a nově na bílo vymalovaný) a uklizený protokolárně vrátit pronajímateli, a to nepoškozený, se vším od pronajímatele převzatým příslušenstvím a vybavením, jakož i se všemi klíči (včetně všech, které byly kýmkoliv pořízeny během nájmového užívání předmětu nájmu), v dobrém stavu s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání;
  - 2) vyrovnat veškeré své závazky, jakkoliv související s nájmem a s užíváním předmětu nájmu,
  - 3) převést odběr energií aj. služeb a měřidla v předmětu nájmu na pronajímatele, ledaže by pronajímatel předem výslovně písemně stanovil jinak;
  - 4) zajistit ukončení (zrušení) svého, jakož i všech dalších trvalých a jiných pobytů, sídel, míst podnikání apod. v předmětu nájmu, a to jak fakticky, tak i v příslušných rejstřících aj.
  - 5) uvést a podpisem stvrdit stav všech měřidel v předmětu nájmu, zejména spotřeby energií a vody, v předávacím protokolu, jakož i na příslušných listinách dodavatelů energií apod.;
  - 6) sdělit pronajímateli písemně svou novou adresu a další kontaktní údaje.
- Nedojde-li z jakéhokoliv důvodu k úplnému včasnému vrácení předmětu nájmu pronajímateli podle předcházející věty ani k písemné dohodě o jiném termínu vrácení a převzetí předmětu nájmu, pak nájemce pronajímateli předmět nájmu protokolárně vrátí a pronajímatel jej od něj protokolárně převezme druhé úterý, následující po dni skončení nájmu (a není-li toto úterý pracovním dnem, pak po něm nejbližší následující pracovní den) v 10:00 hodin; v tento čas se smluvní strany sejdou k protokolárnímu vrácení předmětu nájmu, a to u vchodu do něj.
42. *(Jednostranné převzetí předmětu nájmu pronajímatelem při prodlení nájmu)* Vypouští se
43. *(Bytové a jiné náhrady)* V souvislosti se skončením nájmu ani s ukončením užívání a s vyklizením předmětu nájmu nemá nájemce ani nikdo jiný vůči pronajímateli nad rámec této smlouvy žádný nárok na bytovou či jinou náhradu ani na součinnost nebo jiné plnění pronajímatele, a to ani ohledně vyklizení, vystěhování, úkonů vůči úřadům, dodavatelům služeb apod. Nájemce se zavazuje neuplatňovat, a to ani po skončení nájmu, u pronajímatele žádné nároky, vyplývající z jeho plnění ohledně předmětu nájmu; pro případ takových plnění si smluvní strany podpisem této smlouvy vzájemně potvrzují, že je zcela zohlednily při stanovení práv a povinností podle této smlouvy, a to i v ujednání o době nájmu a o platbách. Smluvní strany se též dohodly, že se mezi nimi neuplatní ustanovení § 2315 občanského zákoníku, tj. Náhrada za převzetí zákaznické základny.

## **Článek V. Sankční ustanovení**

44. *(Prodlení s platebními povinnostmi)* Smluvní strany se vyvarují prodlení s platbami podle této smlouvy a v jakékoliv souvislosti s ní; pokud jakékoliv prodlení s platbou hrozí nebo k němu dojde, oznámí to ten, kdo se má dostat či dostal do prodlení, bez odkladu druhé smluvní straně a sdělí ji, kdy reálně může zpožděnou platbu očekávat. Při prodlení smluvní strany s platbou podle této smlouvy vzniká druhé smluvní straně nárok smluvní pokuty ve výši 0,05% z dlužné jistiny denně. Pokud nárok podle předcházející věty nevznikne (zejména proto, že to zákon neumožňuje), má při prodlení smluvní strany s platbou druhá smluvní strana nárok na zákonné příslušenství pohledávky. Každá došlá platba se vždy přednostně použije k úhradě nejstarších nezaplacených splatných pohledávek příjemce platby vůči jejímu plátcí, a to v pořadí podle jejich splatnosti (nejprve však k úhradě všech jistin, a to v pořadí podle jejich splatnosti) – bez ohledu na to, o které dluhy byl již dlužník snad upomenut a o které nikoliv.
45. *(Prodlení nájmu s jinými než platebními povinnostmi)* Pokud nájemce včas a zcela nesplní jakoukoliv jinou než platební povinnost podle této smlouvy, odpovídá pronajímateli za škodu nebo jinou újmu, která mu v důsledku toho vznikla. Pronajímatel je v takovém případě oprávněn splnit povinnost za nájemce, a to i bez nájemcovy součinnosti, na nájemcovy náklady a rizika; nájemce je v takovém případě povinen uhradit pronajímateli náklady, které mu v souvislosti s tím vznikly, a to do 30 dnů ode dne doručení pronajímatelovy výzvy k úhradě.

46. *(Prodlení nájemce s povinnostmi podle bodu 39)* Pokud nájemce včas a zcela nesplní jakoukoliv povinnost podle bodu 39 této smlouvy, a to ani v dodatečně lhůtě podle poslední věty bodu 39 této smlouvy, je povinen pronajímateli uhradit za každý den prodlení smluvní pokutu ve výši 0,05% denně z nájemného určeného podle bodu 12 této smlouvy, ke dni zániku nájmu; tato částka je za všechny dny v každém kalendářním měsíci, v němž porušení povinnosti nebo prodlení trvalo, splatná k 1. dni následujícího kalendářního měsíce, a to bez dalšího, a jejím zaplacením ani přijetím nejsou dotčeny jiné povinnosti plátce ani jiné nároky příjemce podle obecně závazných předpisů a této smlouvy.
47. *(Právo zadržet věci)* Pronajímatel má právo na úhradu pohledávky vůči nájemci zadržet movité věci, které má nájemce v předmětu nájmu nebo na předmětu nájmu.
48. *(Exkluzivita)* Pronajímatel se zavazuje, že po celou dobu trvání této smlouvy nepronajme a neumožní pronajmout či jinak užít jakékoli prostory v Nemovitosti osobě, která je v konkurenčním jednání vůči nájemci, tedy zajistí nájemci v Nemovitosti exkluzivitu. Při porušení této povinnosti pronajímatele vzniká nájemci nárok na úhradu smluvní pokuty ve výši 100.000,- Kč (slovy: jedno sto tisíc korun českých) za každý započatý měsíc porušení takové povinnosti. Nárokem na smluvní pokutu není dotčen nárok na náhradu škody nájemce v plné výši. Pronajímatel také nesmí zcizit Nemovitost nebo její část nebo prostory v ní osobě, která je v konkurenčním postavení (prodejce léčiv, vyjma Sdruženého ambulantního zařízení v Praze 7, IČ: 44797362) vůči nájemci ať již přímo nebo jako osoba na přímém konkurentovi participující. Při porušení této povinnosti pronajímatele vzniká nájemci nárok na úhradu smluvní pokuty ve výši 1.000.000,- Kč (slovy: jeden milion korun českých) za porušení takové povinnosti a možnost vypovědět nájemní smlouvu bez výpovědní doby. Smluvní strany shodně prohlašují, že smluvní pokuta je veškerá kompenzace, která za případné porušení bude nájemci poskytnuta.

## **Článek VI. Ustanovení společná a závěrečná**

49. *(Součinnost smluvních stran)* Smluvní strany neučiní nic, co by mohlo jakkoliv zmařit účel nebo omezit dosažení účelu této smlouvy, a vždy si poskytnou veškerou potřebnou vzájemnou součinnost a vstřícnost ohledně předmětu nájmu i ve všech souvisejících záležitostech; veškeré spory a problémy mezi sebou budou řešit především vzájemnou dohodou. Kdyby z jakýchkoliv (třeba i na smluvních stranách nezávislých příčin, např. z důvodu vyšší moci) nastalo či hrozilo porušení nebo neplnění smlouvy některou ze stran, sdělí to tato smluvní strana (pokud možno předem, jinak bez prodlení) druhé straně, a to e-mailem a dále písemně. Každá ze smluvních stran je povinna neprodleně druhé ze smluvních stran nahradit škodu či jinou újmu a vydat obohacení, způsobené svým porušením jakékoliv (i jen oznamovací) povinnosti podle této smlouvy, a to do 30 dnů od doručení příslušné výzvy k zaplacení.
50. *(Doručování)* Smluvní strany si vzájemně doručují na adresy, uvedené v záhlaví této smlouvy. V případě pochybností o datu doručení zásilky se ve vztahu mezi smluvními stranami má za to, že doručená zásilka, odeslaná s využitím provozovatele poštovních služeb, došla třetí pracovní den po odeslání; byla-li však odeslána na adresu v jiném státu, pak patnáctý pracovní den po odeslání. Jinak se ve vztahu mezi smluvními stranami považuje zásilka, odeslaná s využitím provozovatele poštovních služeb, za doručenou dnem, kdy došla do sféry dispozice adresáta, ledaže šlo o zásilku na jinou adresu než v záhlaví této smlouvy a adresát nenabyl objektivní příležitost se s obsahem zásilky seznámit. Ničím, co je uvedeno v tomto bodě, není dotčeno ustanovení bodu 52 této smlouvy.
51. *(Den zaplacení)* Veškeré platby podle této smlouvy se považují, není-li zákonem stanoveno nebo smluvními stranami předem výslovně písemně sjednáno jinak, za zaplacené dnem připsání příslušné částky na příjemcův účet nebo přijetím hotovosti příjemcem.
52. *(Zastoupení)* K jakémukoliv zastupování jedné smluvní strany vůči druhé smluvní straně je zapotřebí, aby zmocněnec prokázal své zmocnění jednat za smluvní stranu příslušnou písemností, například výpisem z příslušného veřejného rejstříku nebo plnou mocí, a to vždy v originále nebo v úředně ověřené kopii. Pronajímatel však může vůči nájemci bez dalšího jednat a vykonávat svá práva a povinnosti podle této smlouvy prostřednictvím správní firmy a nájemce se může na pronajímatele obracet i jejím prostřednictvím.
53. *(Jednání třetích osob a vůči nim)* Nestanoví-li zákon nebo tato smlouva jinak, nemají jakákoliv jednání (úkony) třetích osob, jakož i jakákoliv jednání (úkony) smluvních stran vůči třetím osobám, bez dalšího žádné účinky ohledně vzájemných práv a povinností smluvních stran. Pokud by se taková jednání (úkony) týkala věci, upravených touto smlouvou, nebo předmětu nájmu, oznámí to smluvní strana, která se o jednání (úkonu) dozvěděla, bez prodlení druhé smluvní straně. To vše platí i v případě, že předmětem nájmu je jednotka v domě a že takovou třetí osobou je společenství vlastníků jednotek v domě nebo jím určený správce domu, jímž je někdo jiný než správní firma. Žádné ustanovení této smlouvy nemůže být vykládáno jako zmocnění

nájemce k tomu, aby pronajímatele jakkoliv zastupoval ve správních (včetně stavebních) ani žádných jiných řízeních ohledně předmětu nájmu a ani k jednání s třetími osobami (včetně společenství vlastníků jednotek v domě a včetně dodavatelů služeb a jiných dotčených subjektů) za pronajímatele.

54. *(Změny smlouvy)* Tuto smlouvu lze měnit (a to i jen doplňovat) pouze písemným ujednáním obou smluvních stran; každé takové ujednání bude též výslovně označeno jako dodatek k této smlouvě a dodatky budou též číslovány celými čísly v souvislé vzestupné číselné řadě. Každý dodatek se stane součástí této smlouvy dnem jeho podpisu oběma smluvními stranami, ledaže by smluvní strany výslovně sjednaly den pozdější; podepíší-li smluvní strany dodatek v různé dny, rozhoduje nejpozdější z těchto dnů. Smluvní strany z opatrnosti výslovně vylučují možnost změny obsahu této smlouvy v jiné formě než písemné a vzájemně si potvrzují, že ke dni podpisu této smlouvy mezi nimi není ohledně předmětu nájmu žádných jiných platných ujednání, a to ani jiných než písemných. Každá smluvní strana může namítnout neplatnost smlouvy nebo jejího dodatku z důvodu nedodržení formy kdykoliv, a to i když již bylo započato s plněním.
55. *(Změny údajů o smluvních stranách)* Čísla účtů smluvních stran a kontaktní a jiné údaje, uvedené o smluvní straně v záhlaví této smlouvy nebo příslušném veřejném rejstříku (například obchodním nebo živnostenském), mohou být měněny i jednostranným písemným prohlášením příslušné smluvní strany (např. majitele účtu), učiněným vůči druhé smluvní straně. Pronajímatel může rovněž změnit správní firmu.
56. *(Další oznamovací povinnosti)* Každá ze smluvních stran bez prodlení písemně oznámí druhé ze stran jakoukoliv, třeba i jen dočasnou změnu údajů, které jsou o ní uvedeny v záhlaví této smlouvy (a to vždy předem, nevylučuje-li to povaha věci). Každá ze smluvních stran dále oznámí druhé smluvní straně svou chystanou, očekávanou nebo hrozící platební neschopnost, platební nevůli, insolvenční, oddlužení, likvidaci, úpadek, konkurs, vyrovnání a exekuci (výkon rozhodnutí), jakož i nepřítomnost anebo nedostupnost na adresách, uvedených v záhlaví této smlouvy, případně v obchodním nebo živnostenském rejstříku.
57. *(Lhůta pro plnění oznamovacích povinností)* Veškeré oznamovací povinnosti podle této smlouvy se plní pokud možno předem a není-li to možné, pak bez prodlení, nejpozději však do 30 dnů ode dne, kdy oznamovaná skutečnost nastala; pokud se o oznamované skutečnosti dozvěděla smluvní strana, která ji má oznámit druhé smluvní straně, až později, pak bez prodlení poté, nejpozději však do 30 dnů ode dne, kdy se o ní dozvěděla.
58. *(Zveřejnění obsahu smlouvy)* Žádná ze smluvních stran nebude sdělovat třetím osobám obsah ujednání v této smlouvě (vyjma svým zaměstnancům, právním, účetním, daňovým poradcům a v případě osoby Nájemce osobám ve skupině PHOENIX group), ledaže by jí to ukládal zákon či soud nebo že by se na tom smluvní strany předem písemně výslovně dohodly. S ohledem na to, že pronajímatelem je obec (městská část), smluvní strany
- 1) výslovně souhlasí se zveřejněním této smlouvy jako celku i jednotlivých částí jejího obsahu v příslušných usneseních orgánů obce (městské části), která je pronajímatelem, a
  - 2) berou na vědomí, že této smlouvy se mohou týkat i další, a to i budoucí, opatření ohledně transparentnosti hospodaření a vůbec činnosti obce (městské části), která je pronajímatelem, ať již uložené zákonem, úřady či soudy, anebo ty, o nichž rozhodly příslušné orgány obce (městské části), která je pronajímatelem.
- Nájemce v této souvislosti
- 1) výslovně prohlašuje, že nic z obsahu této smlouvy nepovažuje za důvěrné ani za obchodní tajemství,
  - 2) vzal na vědomí, že pronajímatel poskytuje třetím osobám informace, zejména podle ustanovení předpisů o svobodném přístupu k informacím, a
  - 3) souhlasí se zařazením textu této smlouvy do veřejně přístupné databáze smluv, vedené pronajímatelem.
- Nájemce podpisem této smlouvy dává pronajímateli dobrovolný souhlas se zpracováním svých údajů na dobu neurčitou a s uveřejněním údajů, týkajících se plnění závazků plynoucích z této smlouvy, v příslušné veřejně přístupné databázi, vedené pronajímatelem; současně podpisem této smlouvy výslovně potvrzuje, že byl pronajímatelem v této souvislosti informován o svých právech podle příslušných právních předpisů.
59. *(Výklad pojmů)* Kde se v této smlouvě mluví
- 1) o této smlouvě, rozumí se tím tato smlouva, a to – ledaže z povahy věci vyplývá něco jiného – včetně všech jejích příloh a včetně všech dodatků;
  - 2) o zákonu, rozumí se tím zákon i jiný obecně závazný právní předpis, platný a účinný v České republice;
  - 3) o předmětu nájmu, rozumí se tím vždy – ledaže z povahy věci vyplývá něco jiného – i jeho příslušenství a vybavení (včetně zařizovacích předmětů), předané pronajímatelem nájemci;
  - 4) o pozemku, rozumí se tím jak pozemek zastavěný předmětem nájmu nebo domem, v němž (u něhož) se předmět nájmu nachází, tak i pozemek funkčně související, ledaže z povahy věci vyplývá něco jiného;
  - 5) o klíčích, rozumí se tím vždy i čipy, bezpečnostní karty a obdobná zařízení, pokud jsou v domě užívána, ani již namísto klíčů nebo společně (či alternativně) s klíči;

6) o plnění bez prodlení, rozumí se tím vždy plnění bez zbytečného prodlení, nejpozději však do 30 dnů ode dne, kdy nastala skutečnost, spojená se vznikem povinnosti plnit.

Není-li v této smlouvě, např. v předávacím protokolu v její příloze C, výslovně uvedeno jinak, k předmětu nájmu patří (pokud se v předmětu nájmu nacházejí) například veškeré podlahové krytiny a stropní vestrojení místností, omítky a dlažba, dveře a okna, rozvody vody, elektřiny, plynu a topení, baterie, průtokové a jiné ohřivače, jakož i vestavěné skříně, podhledy, vnitřní schodiště, vypínače, zvonky apod. Kde se v domovním řádu mluví o správci domu, rozumí se jím vždy správní firma, a to i v případě, že dům spravuje jiný správce. Jestliže v domě vzniklo společenství vlastníků jednotek, v jehož sbírce listin příslušného rejstříkového soudu je uložen domovní řád, který je dálkově přístupný a který ohledně něčeho obsahuje přísnější úpravu než domovní řád, platí místo příslušného ustanovení domovního řádu příslušná přísnější úprava.

60. *(Právní režim smlouvy)* Smluvní strany výslovně potvrzují, že základní podmínky této smlouvy jsou výsledkem jednání stran a každá ze stran měla příležitost ovlivnit obsah základních podmínek této smlouvy. Záležitosti touto smlouvou neupravené se řídí příslušnými ustanoveními zákona, zejména občanského zákoníku. Smluvní strany se dále dohodly, že se na práva a povinnosti dle této smlouvy neuplatní následující ustanovení občanského zákoníku: § 1951 (nájemce je povinen plnit vždy pouze pronajímateli), § 1971 (věřitel má nárok na náhradu škody, i když je kryta úroky z prodlení) a § 1805 odst. 2 (věřitel je oprávněn požadovat úroky bez omezení). Odchylně od ust. § 2050 občanského zákoníku se smluvní strany dohodly, že bez ohledu na ujednání o smluvní pokutě, je vedle práva na smluvní pokutu zachováno i právo na náhradu škody vzniklé z porušení povinnosti, ke kterému se smluvní pokuta vztahuje.
61. *(Neplatnost nebo nicotnost ustanovení smlouvy)* Kdyby bylo některé ustanovení této smlouvy v budoucnosti mimo nadání shledáno či prohlášeno neplatným nebo nicotným, nebude tím nijak dotčena závaznost jiných ustanovení této smlouvy. Smluvní strany se pro takový případ zavazují vyjádřit bez prodlení potřebnou formou souhlas s ujednáními, které se účelu takového neplatného nebo nicotného ustanovení co nejvíce blíží.
62. *(Přílohy)* Ke každému vyhotovení této smlouvy se připojují všechny její přílohy, jimiž jsou přinejmenším: **A – grafické znázornění Předmětu nájmu, B – výpočtový / evidenční list, C – předávací protokol a D – průkaz energetické náročnosti budov**. Nejsou-li ke smlouvě připojeny přílohy podle bodů 13 a 30 této smlouvy, znamená to, že smluvní strany příslušná ujednání nesjednaly.
63. *(Závěrečná prohlášení)* Smluvní strany prohlašují, že jsou k uzavření této smlouvy zcela oprávněny (a že není nikoho, kdo by tak mohl učinit na jejich místě nebo společně s nimi a s obsahem této smlouvy a s jejím uzavřením neprojevil souhlas), že si celou smlouvu před jejím podpisem podrobně přečetly a řádně uvážily její obsah, jakož i význam všech jednotlivých ustanovení, že s celou smlouvou zcela souhlasí a že je výrazem jejich bezvýhradně projevované pravé, svobodné a vážné vůle, že ji uzavírají po vzájemné dohodě o celém jejím obsahu, a to i o každém jejím ustanovení, určitě, vážně a srozumitelně, a to nikoliv v tísní ani za nápadně nevýhodných podmínek pro některou ze smluvních stran. Každá smluvní strana je vázána svým projevem vůle již počínaje okamžikem podpisu této smlouvy. Na důkaz bezvýhradního souhlasu smluvních stran s obsahem této smlouvy byla tato smlouva podepsána, a to na všech čtyřech vyhotoveních, z nichž jedno obdrží nájemce a tři pronajímatel (jedno z nich je určeno pro pronajímatelovu správní firmu).
64. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem její registrace v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a registru smluv.
65. Smluvní strany výslovně sjednávají, že uveřejnění této smlouvy v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a registru smluv zajistí Městská část Praha 7 do 30 dnů od podpisu smlouvy a neprodleně bude druhou smluvní stranu o provedeném uveřejnění v registru smluv informovat.
66. Smluvní strany souhlasí s uveřejněním této smlouvy a konstatují, že ve smlouvě nejsou informace, které nemohou být poskytnuty podle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a registru smluv a zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím.
67. Smluvní strany souhlasí se zveřejněním smlouvy na internetových stránkách Městské části Praha 7

07 -03- 2018

V Praze dne .....



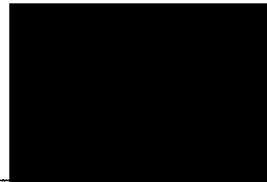
Městská část Praha 7  
Ing. Kamil Vavrinec Mareš  
místostarosta  
pronajímatel



V Praze dne 7.3.2018



BENU Česká republika a.s.  
Sebastian Ring  
předseda představenstva  
nájemce



BENU Česká republika a.s.  
Pavel Kraus  
místopředseda představenstva  
nájemce

Za právní oddělení společnosti  
BENU Česká republika a.s.

schválil:



## Výpočtový list platný od 03.2018

<b>Uživatel</b>	
Jméno	BENU Česká republika
IČ	49621173
DIČ	CZ49621173
Plátce DPH	Ano
<b>Bankovní spojení</b>	
UniCredit Bank	
Email	
Mobil	
Email	
Mobil	

<b>Bankovní spojení pronajímatele</b>			
Variabilní symbol		Adresa prostoru	
Nebytový prostor	lékárna DPH	Františka Křížka 683/22	
Číslo prostoru	101	17000 PRAHA 7-Holešovice	
Smlouva		Platnost smlouvy	Od 01.12.2017 na dobu neurčitou
Splatnost	20.02.2018	Podání výpovědi	
Doba placení	Měsíční	Penalizace	Úrok z prodlení (n.v.351/2013)
Druh vztahu	Nájemce	Počet osob	2
Výpočet nájemného	Dohodnutá sazba za m2 (prostor)	Roční sazba za m2	4 500,00 (bez DPH)
Plocha pro náj.	114,30 m2	Roční nájemné	514 350,00 Kč (bez DPH)
Topení		Směrné číslo (120/2011)	
Podlaží	1	Výtah	N
Tech. stav		Počet místností	8

## Výměr úhrad za užívání nebytového prostoru (služeb)

Položka	Základ DPH Kč	%	DPH Kč	Částka Kč	Hal.vyr. Kč
Nájemné	42 862,50	21	9 001,10	51 863,00	-0,60 V
Vodné stočné				300,00	S
Teplo				15 000,00	S
Teplá voda				700,00	S
Úklid				680,00	S
Společná elektřina				4 400,00	S
<b>Sazba 21% celkem</b>	<b>42 862,50</b>		<b>9 001,10</b>	<b>51 863,00</b>	<b>-0,60</b>
<i>Nájemné celkem</i>				<i>51 863,00</i>	
<i>Služby celkem</i>				<i>21 080,00</i>	
Měsíční předpis celkem Kč				72 943,00	
<b>Platební příkaz</b>				<b>72 943,00</b>	

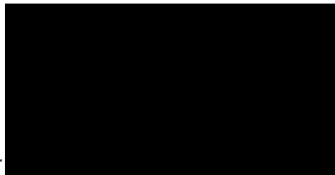
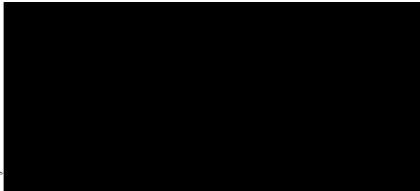
## Rozpis místností

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	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
<b>Celkem</b>		<b>114,30</b>	<b>114,30</b>	<b>114,30</b>	<b>114,30</b>	<b>114,30</b>

### Seznam osob

Jméno	Dat.nar.	Popis	Evidován(a) od - do	Trvale hláš. od - do	Poznámka
BENU Česká republika		Nájemce	01.12.2017		

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 "Úrok z prodlení (n.v.351/2013)" dle nájemní smlouvy.

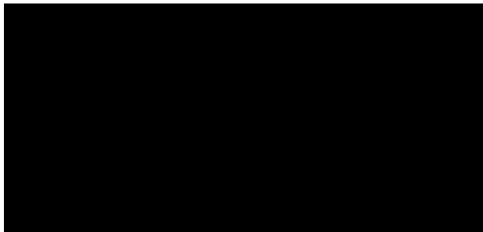
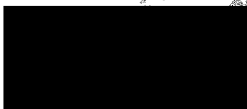


Pronajímatel

Nájemce

22-02-2018 Správce

Praha 7 dne 22.02.2018

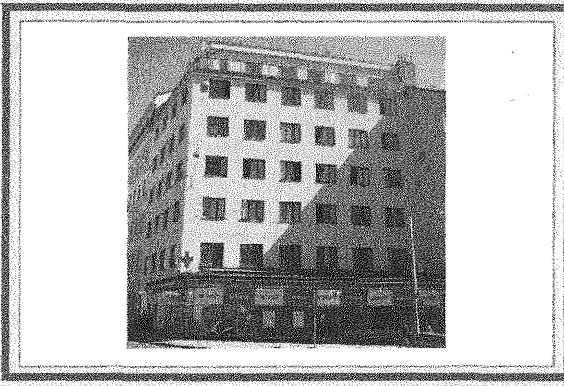


# PRŮKAZ ENERGETICKÉ NÁROČNOSTI BUDOVY

vydaný podle zákona č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií, a vyhlášky č. 78/2013 Sb., o energetické náročnosti budov

**Ulice, číslo:** Františka Křížka 683/22  
**PSC, místo:** 170 00 Praha - Holešovice  
**Typ budovy:** Budova pro zdravotnictví

**Plocha obálky budovy:** 2150,0 m<sup>2</sup>  
**Objemový faktor tvaru A/V:** 0,27 m<sup>2</sup>/m<sup>3</sup>  
**Energeticky vztázná plocha:** 2033,7 m<sup>2</sup>

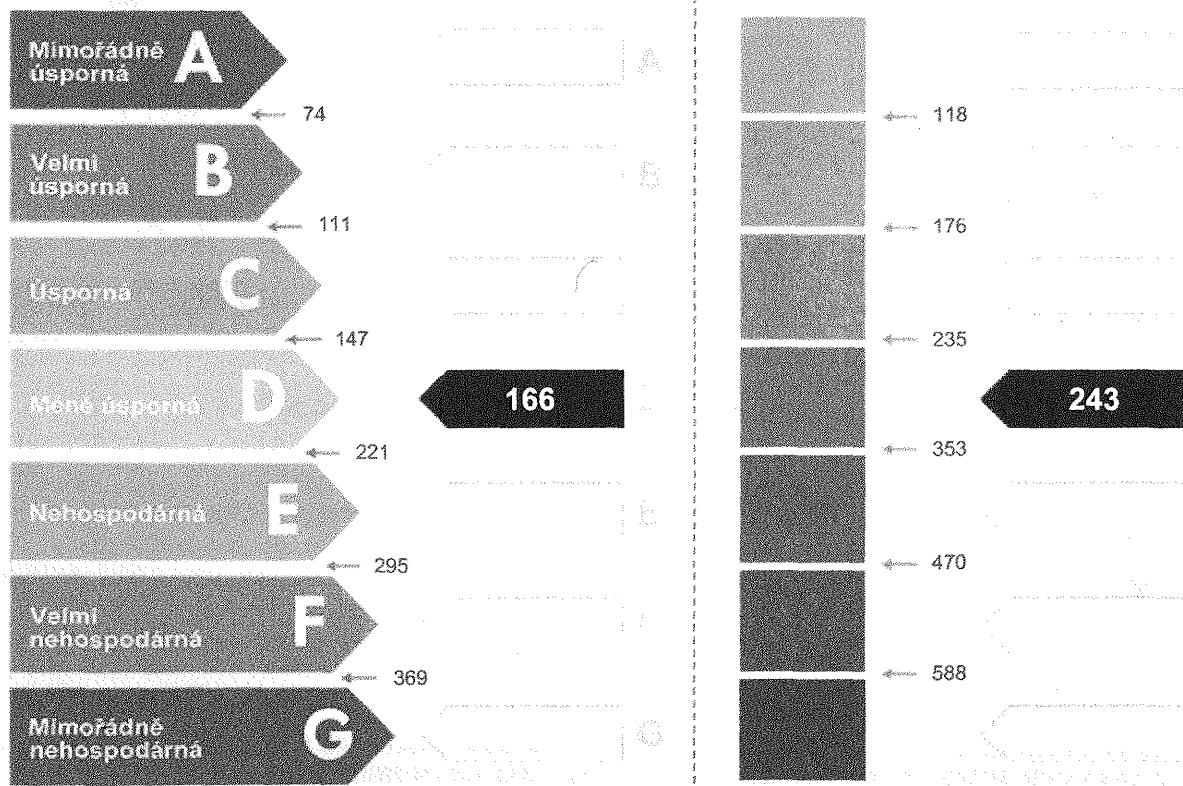


## ENERGETICKÁ NÁROČNOST BUDOVY

**Celková dodaná energie**  
 (Energie na vstupu do budovy)

**Neobnovitelná primární energie**  
 (Vliv provozu budovy na životní prostředí)

Měrné hodnoty kWh/(m<sup>2</sup>·rok)

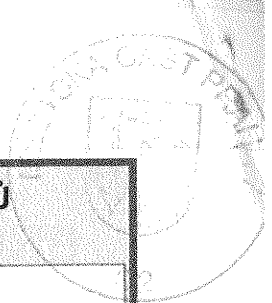


**Hodnoty pro celou budovu**  
 MWh/rok

**337,732**

**494,320**





## DOPORUČENÁ OPATŘENÍ

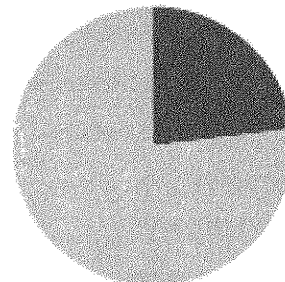
Opatření pro	Stanovena
Vnější stěny:	<input type="checkbox"/>
Okna a dveře:	<input type="checkbox"/>
Střechu:	<input type="checkbox"/>
Podlahu:	<input type="checkbox"/>
Vytápění:	<input type="checkbox"/>
Chlazení/klimatizaci:	<input type="checkbox"/>
Větrání:	<input type="checkbox"/>
Přípravu teplé vody:	<input type="checkbox"/>
Osvětlení:	<input type="checkbox"/>
Jiné:	<input type="checkbox"/>

Popis opatření je v protokolu průkazu a vyhodnocení jejich dopadu na energetickou náročnost je znázorněno šipkou

Doporučení

## PODÍL ENERGOONOSITELŮ NA DODANÉ ENERGII

Hodnoty pro celou budovu  
MWh/rok



Elektřina ze sítě: 78,3  
 Dálkové teplo: 259,4

## UKAZATELE ENERGETICKÉ NÁROČNOSTI BUDOVY

	Obálka budovy	Vytápění	Chlazení	Větrání	Úprava vlhkosti	Teplá voda	Osvětlení
	$U_{em}$ W/(m <sup>2</sup> ·K)	Dílní dodané energie			Měrné hodnoty	kWh/(m <sup>2</sup> ·rok)	
Mimořádně účinná							
<b>A</b>			0				
<b>B</b>							
<b>C</b>				8		68	28
<b>D</b>							
<b>E</b>							
<b>F</b>		63					
<b>G</b>	1,16						
Mimořádně neúčinná							
<b>Hodnoty pro celou budovu</b> MWh/rok		127,46		15,42		138,20	56,64

Zpracovatel:

Kontakt:



Evidenční číslo PENB: 94875.0

Osvědčení č.: 894

Vyhotoveno dne: 26.06.2017

Podpis: