

SMLOUVA O NÁJMU PROSTOR SLOUŽÍCÍCH K PODNIKÁNÍ

Městská část Praha-Nebošice, IČ 00231215, Nebošická 128, 164 00 Praha 6, zastoupena starostou [redacted] na straně jedné jako pronajímatel (dále jen „pronajímatel“)

a

ZAMZAM s.r.o., IČ 27211223, se sídlem [redacted] zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u MS v Praze, oddíl C vložka 104753, zastoupená [redacted], jednatelkou, na straně druhé jako nájemce (dále jen „nájemce“)

uzavírají dnešního dne tuto smlouvu o nájmu nebytových prostor dle § 2201 a násl. zák. č. 89/2012 Sb. (dále jen „ObčZ“)

1. Úvodní ustanovení

- 1.1. Hlavní město Praha je vlastníkem pozemku parc. č. 596, jehož součástí je budova čp. 324, to vše zapsáno v katastru nemovitostí pro katastrální území Nebošice, obec Praha na listu vlastnictví č. 996 (budova čp. 324 dále jen „budova“).
- 1.2. Ve smyslu zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů, a Statutu hl. m. Prahy, obecně závazná vyhláška č. 55/2000 Sb. HMP, ve znění pozdějších předpisů, jsou shora uvedené nemovitosti svěřeny do správy pronajímatele a z tohoto titulu je s nimi pronajímatel oprávněn nakládat.
- 1.3. Nájemce je podnikatelem s předmětem podnikání: provozování nestátního zdravotnického zařízení.

2. Předmět a účel nájmu, doba trvání nájmu

- 2.1. Pronajímatel přenechává touto smlouvou nájemci k dočasnému užívání nebytové prostory určené k podnikání v 1 NP budovy s hlavním vchodem z ulice Nebošická a vedlejším vchodem ze dvoru budovy, o celkové výměře 65,2m². Předmět nájmu je vymezen ve schématu, které tvoří přílohu č. 1 k této smlouvě. Předmět nájmu je tvořen těmito místnostmi (označenými dle přílohy č. 1):

Místnost	Výměra (m ²)	Místnost	Výměra (m ²)
místnost	14 m ²	WC	1,5 m ²
místnost	34 m ²	umývárna	1,5 m ²
kuchyň	14,2 m ²		

(dále jen „předmět nájmu“)

- 2.2. Pronajímatel přenechává k dočasnému užívání nájemci předmět nájmu za účelem provozování lékárny – výdejny léků v předmětu nájmu a nájemce předmět nájmu pro uvedený účel přijímá.
- 2.3. Nájem se sjednává na dobu určitou 5 let od 1.4.2016 do 1.4.2021 s tím, že pokud ve lhůtě 8 měsíců před skončením doby nájmu některá smluvních stran písemně nesdělí druhé smluvní straně, že nemá zájem na dalším trvání nájmu, prodlužuje se doba trvání nájmu o dalších 5 let, a to i opakovaně.

- 2.4. Nájemce prohlašuje, že mu je znám technický a stavební stav předmětu nájmu, že se s ním podrobně před uzavřením této nájemní smlouvy seznámil, a to i za přítomnosti odborníků, které si přizval. Nájemce si je vědom toho, že předmět nájmu v okamžiku vzniku nájmu není způsobilý k provozování lékárny – výdejny léků a zavazuje se jej k tomu uzpůsobit v rozsahu dle přílohy č. 2 k této smlouvě. Ustanovení § 2208 odst. 2 ObčZ se neuplatňuje.
- 2.5. Nájemce není oprávněn v předmětu nájmu provozovat jinou činnost nebo změnit způsob či podmínky jejího výkonu, než jak to vyplývá ze sjednaného účelu nájmu a z této nájemní smlouvy.
- 2.6. O předání předmětu nájmu bude sepsán předávací protokol a současně se sjednává, že po skončení nájmu bude předmět nájmu předán zpět pronajímateli na základě písemného předávacího protokolu.

3. Nájemné

- 3.1. Nájemné činí 21.500 Kč vč. DPH měsíčně.
- 3.2. Nájemné za měsíce duben, květen a červen pronajímatel nájemci odpouští na kompenzaci výdajů nájemce na provedení nutných úprav předmětu nájmu dle přílohy č. 2 k této smlouvě.
- 3.3. Nájemce je povinen hradit nájemné vč. DPH převodem na účet pronajímatele č. ú. [REDAKCE] [REDAKCE] VS 32404 vždy do 20. dne měsíce předcházejícího měsíci, za který se nájemné platí.
- 3.4. V případě prodloužení s úhradou nájemného a plateb na služby poskytované s nájmem je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý započatý den prodloužení.
- 3.5. Pronajímatel je oprávněn jednostranně zvýšit nájemné formou písemného výměru, který bude považován za dodatek k této smlouvě tak, že nájemné bude zvýšeno o výši celkové meziroční inflace (tj. míra inflace vyjádřená přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen vždy za období od 01.01. do 31.12. daného roku vůči roku předchozímu) vyhlášené Českým statistickým úřadem (dále ČSÚ) za předchozí kalendářní rok. Nedojde-li k jednostrannému zvýšení každý rok, je pronajímatel oprávněn nájemné zvýšit o celkovou meziroční inflaci od roku, kdy bylo naposledy nájemné dohodnuto nebo stanoveno. Doručí-li pronajímatel nájemci výměr o zvýšení nájemného pronajímatel doručí nájemci nejpozději do 28. února, je nájemce povinen doplatit rozdíl mezi nájemným před jeho zvýšením a po zvýšení za leden a únor roku, ve kterém bylo zvýšení nájemného nájemci doručeno.

4. Služby poskytované spolu s nájmem

- 4.1. Spolu s nájemným je nájemce povinen platit zálohu na služby poskytované s nájmem předmětu nájmu ve výši 1.000,- Kč měsíčně.
- 4.2. Po dobu nájmu zajistí pronajímatel poskytování služeb pro užívání předmětu nájmu takto:
- dodávku pitné vody a odvod odpadní vody: spotřeba vody bude měřena podružným vodoměrem umístěným v předmětu nájmu
 - dodávku plynu: spotřeba plynu bude měřena podružným plynoměrem umístěným v předmětu nájmu.

- 4.3. Odvoz průmyslového a komunálního odpadu si zajistí nájemce sám na svůj účet.
- 4.4. Nájemce se zavazuje třídit vytvořený odpad v souladu s příslušnými právními předpisy na ochranu životního prostředí.
- 4.5. Skutečnou výši nákladů vynaložených na plnění poskytovaná s nájmem a uhrazených záloh, vyúčtuje pronajímatel do čtyř měsíců ode dne skončení účtovacího období a to způsobem dle zvláštních právních předpisů. není-li v této smlouvě stanoveno nebo nedomluví-li se účastníci jinak.

5. Úpravy předmětu nájmu

- 5.1. Nájemce se zavazuje do 31.7.2016 provést úpravy předmětu nájmu v rozsahu specifikovaném v příloze č. 2 k této smlouvě (dále též „**sjednané úpravy**“). Za splnění povinnosti dle tohoto ustanovení se považuje bezvadné dokončení sjednaných úprav, o čemž bude mezi účastníky sepsán protokol.
- 5.2. Provedení sjednaných úprav zahrnuje obstarání revízi elektro, plynových zařízení a spalinových cest. Součástí protokolu o dokončení sjednaných úprav budou revizní zprávy o revizích dle předchozí věty.
- 5.3. Částku odpovídající nákladům na provedení sjednaných úprav do výše 350.000 Kč vč. DPH nájemce vyúčtuje pronajímateli s tím, že pronajímatel nájemci vyúčtovanou částku nájemci uhradí v měsíčních splátkách odpovídajících výši nájemného, které je nájemce povinen pronajímateli platit za pronájem předmětu nájmu. Jednotlivé splátky jsou splatné v termínu splatnosti nájemného počínaje měsícem následujícím po měsíci, ve kterém nájemce pronajímateli doručil fakturu za sjednané úpravy.
- 5.4. Nájemce je oprávněn částku vyúčtovanou pronajímateli dle čl. 5.3. za provedení sjednaných úprav zvýšit až o 30%.
- 5.5. Skutečnost, že nájemce částky dle čl. 5.3. a 5.4. vynaložil na provedení sjednaných úprav, je nájemce povinen pronajímateli prokázat. Přílohou faktury nájemce budou faktury jeho dodavatelů k úhradě nákladů na provedení sjednaných úprav.
- 5.6. Sjedná se, že pronajímatel je oprávněn částku vyúčtovanou nájemcem dle čl. 5.3. a 5.4. započíst vůči nájemnému, a to i v případě, že započítávané pohledávky nejsou započítatelné ve smyslu § 1982 odst. 1 a § 1987 odst. 1 ObčZ.
- 5.7. Účastníci ve smyslu § 28 odst. 3 zákona č. 586/1992 Sb., sjednávají, že nájemce bude po dobu trvání doby nájmu provádět daňové odpisy technického zhodnocení předmětu nájmu, ke kterému dojde provedením sjednaných úprav, a to ve výši přesahující částky, které nájemce vyúčtuje pronajímateli dle čl. 5.3. a 5.4. této smlouvy.
- 5.8. Ustanovení § 2220 odst. 1 věta druhá ObčZ se v souvislosti s provedením sjednaných úprav nepoužije.
- 5.9. Stane-li se v souvislosti s prováděním sjednaných úprav nějaká movitá věc příslušenstvím předmětu nájmu, stává se provedením sjednaných úprav jejich vlastníkem pronajímatel. Ustanovení § 2225 odst. 2 ObčZ se v souvislosti se sjednanými úpravami neužije.

6. Práva a povinnosti pronajímatele

- 6.1. Pronajímatel je povinen zajistit nájemci nerušený výkon jeho práv, spojených s užíváním předmětu nájmu a odevzdat mu pronajaté prostory ve stavu, způsobilém pro řádné užívání ke sjednanému účelu, v tomto stavu je svým nákladem udržovat a zabezpečovat řádné plnění služeb, jejichž poskytování je s užíváním předmětu nájmu spojeno.

- 6.2. Budou-li na předmětu nájmu způsobeny škody vyšší mocí nebo okolnostmi, za které nájemce neodpovídá, je pronajímatel povinen zajistit jejich odstranění bez zbytečného odkladu na svůj náklad.
- 6.3. Pronajímatel nebo jím pověřená osoba jsou oprávněni vstoupit do předmětu nájmu spolu s nájemcem v běžných provozních hodinách nájemce, a to zejména za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy, nutných oprav či provádění kontroly elektrického, příp. jiného vedení, jestliže je toho zapotřebí, přičemž však vždy musí být brán zřetel na provozní činnost nájemce. Pokud by tyto opravy, údržba či kontroly vedly k přerušení dodávek energií, je nutno toto předem oznámit nájemci. Pouze ve výjimečných případech, např. při bezprostředním ohrožení života, zdraví či reálně hrozící vážné újmě na majetku, může pronajímatel vstoupit do předmětu nájmu bez doprovodu nájemce, např. pokud to vyžaduje náhle vzniklý havarijný stav či živelná událost. O takovém vstupu musí pronajímatel nájemce neprodleně informovat (pokud ho nebude moci informovat předem) a následně mu do 5 pracovních dnů od vstupu podat o nehlášeném vstupu do najatých nebytových prostor nájemce zprávu.
- 6.4. Pronajímatel neodpovídá za škody vzniklé nájemci a třetím osobám na vnesených věcech a za újmu na zdraví po vstupu těchto osob do předmětu nájmu.

7. Práva a povinnosti nájemce

- 7.1. Pronajímatel umožní nájemci umístit na pronajímatelem určeném místě budovy, v níž se nachází pronajaté prostory, označení firmy nájemce. Velikost a formu tohoto označení je nájemce povinen projednat s Pronajímatelem.
- 7.2. Nájemce je povinen hradit náklady spojené s obvyklým udržováním a provozem předmětu nájmu.
- 7.3. Nájemce není oprávněn dát předmět nájmu do podnájmu třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele.
- 7.4. Nájemce je povinen oznámit bez zbytečného odkladu Pronajímateli veškeré škody, které nastaly na předmětu nájmu a to jak zapříčiněním nájemce, tak i bez jeho vlivu a vůle a současně je povinen bez zbytečného odkladu oznámit Pronajímateli poruchy na Budově potřebu nezbytných oprav a pojistných událostí.
- 7.5. Nájemce se zavazuje užívat předmět této smlouvy jako řádný hospodář, tj. usilovat dle svých možností o předcházení škodám na majetku Pronajímatele.
- 7.6. Nájemce odpovídá Pronajímateli za škody vzniklé v důsledku zničení a znehodnocení pronajatých nebytových prostor nad rámec běžného užívání slučitelného s účelem nájmu, lhostejno, zda škodu způsobí sám nájemce nebo s ním spolupracující osoba (např. zaměstnanec nájemce).
- 7.7. Z důvodu předcházení škod na majetku Pronajímatele se nájemce zavazuje zajistit řádné proškolení svých zaměstnanců v oblasti bezpečnosti a ochrany zdraví při práci a požárních předpisů tak, aby výkon činnosti nájemce v předmětu nájmu probíhal v souladu s obecně platnými právními předpisy.
- 7.8. Nájemce je povinen zabezpečit si majetek v předmětu nájmu proti ztrátě, odcizení a zničení, zejména předmět nájmu řádně zamýkat. Pronajímatel neodpovídá za takovou škodu na výše uvedených věcech.
- 7.9. Nájemce je povinen zajišťovat v souvislosti s užíváním předmětu nájmu dodržování právních předpisů, zejména v oblasti:
- a) bezpečnosti práce (včetně školení svých zaměstnanců a vedoucích pracovníků),
 - b) provádění revízi elektrických rozvodů, elektrospotřebičů.

- c) provádění revízi všech topidel a spalinových cest, pokud se nachází v pronajatých prostorách;
 - d) ochrany zdraví, odpadu a životního prostředí.
- 7.10. Nájemce přebírá odpovědnost za splnění veškerých povinností spojených se zajištěním požární ochrany předmětu nájmu, včetně řádného stavu a rozmístění hasicích přístrojů, provádění revízi, oprav a výměn hasicích přístrojů, a to na vlastní náklady.
- 7.11. Veškeré úpravy, prováděné nájemcem v prostorách předmětu nájmu vyjma úprav, jejichž provedení je mezi účastníky výslovně sjednáno, zejména stavební úpravy, vyžadují výslovný, předchozí a písemný souhlas pronajímatele. K požadavku na udělení souhlasu pronajímatele předloží nájemce písemně specifikaci těchto úprav. Ve sporném případě se má za to, že souhlasu vyžadují veškeré změny zasahující do stavební a architektonické podstaty předmětu nájmu, měnící předmět nájmu, či pevná instalace jakýchkoliv zařízení, jakož i veškeré zásahy do elektrického, vodovodního, plynového a dalšího vedení.
- 7.12. Nájemce se zavazuje zdržet jakýchkoli jednání, která by rušila či mohla rušit výkon ostatních vlastnických, užívacích a nájemních práv v objektu, v němž se nachází předmět nájmu. Nájemce se zavazuje, že na základě žádosti pronajímatele umožní provést kontrolu technického stavu pronajatých prostor z hlediska požární ochrany a bezpečnosti práce.
- 7.13. Dojde-li v průběhu trvání nájemní smlouvy k omezení činnosti nájemce nebo dojde-li k převedení na jiný právní subjekt nebo ke zrušení společnosti, sdělí tyto skutečnosti nájemce neprodleně pronajímateli.
- 7.14. Nájemce se zavazuje nahradit pronajímateli jakoukoliv újmu, včetně nemajeitkové újmy, kterou pronajímateli způsobí porušením povinností vyplývajících z této smlouvy nebo právních předpisů nájemce, zaměstnanci nájemce a veškeré osoby, které do budovy vstoupí na pokyn těchto osob nebo s jejich svolením.
- 7.15. Nájemce je povinen uzavřít pojistnou smlouvu pokrývající náhradu jakékoli újmy (včetně ušlého zisku a újmy plynoucí z přerušení provozu), která mu může vzniknout v souvislosti s užíváním předmětu nájmu. Smluvní strany se dohodly, že právo na náhradu jakékoli újmy (včetně ušlého zisku), které může nájemci v budoucnu vzniknout vůči pronajímateli na základě této smlouvy nebo v souvislosti s ní neúmyslným či nikoliv hrubě nedbalostním porušením povinností pronajímatele nebo jiných osob, je omezeno částkou 1.000 Kč za škodu v důsledku každého jednoho porušení. Náhradu případné škody nad rámec uvedeného limitu bude nájemce uplatňovat výlučně u pojišťovny, u které nájemce sjednal pojištění, v žádném případě však nelze takový nárok uplatnit vůči pronajímateli.

8. Skončení nájmu

- 8.1. Nájem končí uplynutím doby nájmu nebo výpovědí.
- 8.2. V případě, že nájemce bude v prodlení s úhradou nájemného nebo s úhradou zálohy na služby poskytovaných s nájmem po dobu delší než 1 měsíc a nenapraví toto prodlení do sedmi dnů po doručení upozornění o prodlení, může pronajímatel nájem vypovědět. Právo pronajímatele na úhradu dlužných částek a náhradu způsobené újmy není dotčeno.
- 8.3. V případě, že by nájemce užíval předmět nájmu v rozporu se sjednaným účelem nájmu, považuje se to za hrubé porušení povinností nájemce.
- 8.4. V případě zániku právnické osoby nájemce s právním nástupcem se práva a závazky vyplývající z této smlouvy vztahují také na tohoto právního nástupce.

- 8.5. Změna vlastnictví budovy, v níž se pronajatý nebytový prostor nachází, nezakládá právo pronajímatele na výpověď předmětu nájmu nájemci.
- 8.6. V případě výpovědi z nájmu je nájemce povinen vyklidit předmět nájmu nejpozději do 3 (tří) kalendářních dnů od skončení nájmu. V případě porušení této povinnosti se nájemce zavazuje zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 2.000 Kč.
- 8.7. V případě skončení nájmu je nájemce povinen pronajímateli odevzdat předmět nájmu ve stavu po provedení sjednaných úprav s přihlédnutím obvyklému opotřebení při řádném užívání.
- 8.8. Nájemce je povinen nejpozději poslední den doby nájmu odstranit jakékoli úpravy předmětu nájmu, které na své náklady, byť se souhlasem pronajímatele, provedl, pokud to bude pronajímatel požadovat.

9. Závěrečná ujednání

- 9.1. Sjednáním smluvní povinnosti není dotčeno právo oprávněné smluvní strany domáhat se nároku na náhradu škody způsobené porušením povinnosti, a to i ve výši přesahující smluvní pokutu.
- 9.2. Smluvní strany sjednávají, že na jejich vztah založený Smlouvou se nebudou aplikovat ustanovení § 2212 § 2219 odst. 2; § 2314 ObčZ, a to v nejšířším zákonem dovoleném rozsahu takového vyloučení.
- 9.3. Zležitosti touto smlouvou výslovně neupravené se řídí ObčZ.
- 9.4. Případné změny a doplňky smlouvy budou prováděny pouze písemnými číslovanými dodatky k této smlouvě.
- 9.5. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou vyhotoveních, z nichž každá ze smluvních stran obdrží po jednom výtisku.
- 9.6. V souladu s § 36 zákona č. 131/2000 Sb. o hlavním městě Praze byl záměr pronajmout uvedený předmět nájmu vyvěšen na úřední desce úřadu městské části Praha-Nebošice po stanovenou dobu.
- 9.7. Tato smlouva nabývá účinnosti dnem podpisu smluvních stran, nejdříve však dnem schválení zastupitelstvem Městské části Praha-Nebošice.
- 9.8. Smluvní strany si smlouvu přečetly, prohlásily, že porozuměly jejím jednotlivým ustanovením a že smlouva odpovídá jejich pravé a svobodné vůli, na důkaz čehož připojují své podpisy.

Přílohy:

1. grafické schéma – vymezení předmětu nájmu
2. sjednané úpravy předmětu nájmu

V Praze-Nebošicích dne
22.4.2016

V Praze-Nebošicích dne
22.4.2016

nájemce

Sjednané úpravy:

- Kompletní rekonstrukce elektro (samostatný elektroměr);
- Rekonstrukce voda (podružný vodoměr) + kanalizace;
- Přípojka plyn (podružný plynoměr);
- Plynové ústřední topení;
- Plynový kondenzační kotel;
- Rekonstrukce podlahy – keramický povrch; skladba podlahy bude upřesněna pronajímatelem po provedení sond;
- Rekonstrukce stěn a stropů (perlínka);
- Rekonstrukce střechy a stropu přístavku; hydroizolační vnější opláštění; rozsah rekonstrukce a skladba bude upřesněna pronajímatelem po provedení sond;
- Repase nebo výměna oken, vstupních dveří a výkladce (při zachování vnějšího vzhledu);