



SMLOUVA O NÁJMU PROSTORU SLOUŽÍCÍHO PODNIKÁNÍ

(A)	podíl
1, Městská část Praha 5 , zastoupená nám. 14. října 4, Praha 5 (svěřená správa nemovitosti ve vlastnictví obce hl. města Prahy)	29/72
2, Ivana Himmelsbergerová , narozená [REDACTED] 1950, [REDACTED] [REDACTED]	43/216
3, Monika Zelená , narozená [REDACTED] 1956, [REDACTED]	43/288
4, Kateřina Heinecková , narozená [REDACTED] 1983, [REDACTED] [REDACTED]	43/576
5, Jana Steyskalová , narozená [REDACTED] 1943, [REDACTED] [REDACTED]	43/1152
6, Martin Steyskal , narozen [REDACTED] 1948, [REDACTED] [REDACTED]	43/1152
7, Ing. Jan Himmelsberger , narozen [REDACTED] 1945, [REDACTED] [REDACTED]	43/432

dále jen jako „**pronajímatelé**“ na straně jedné

a

(B)

Neopharm Lékárna s.r.o., IČ:48585441, DIČ:CZ48585441

se sídlem Mařákova 2, 160 00 Praha 6 – Dejvice

zapsaná v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze, oddíle C, vložce 17792

jednající panem Lumírem Gawlasem, jednatelem, nar. [REDACTED] 1968,

dále jen jako „**nájemce**“ na straně druhé.

(pronajímatelé a nájemce pak společně dále také jen jako „**smluvní strany**“)

Výše uvedené smluvní strany uzavřely níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto smlouvu o nájmu prostoru sloužícího podnikání dle ustanovení § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „**Občanský zákoník**“), v platném znění:

I.

Předmět nájmu

1.1. Pronajímatelé jsou spoluvlastníky budovy č.p. 338, bytový dům, ul. Štefánikova č. 338/41, Praha 5 - Smíchov, který je součástí pozemku p.č. 2995, katastrální území Smíchov, obec Praha, což dokládají výpisem z katastru nemovitostí, LV 2149 pro kat. území Smíchov, obec Praha, v území, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha (dále jen jako „**předmětná nemovitost**“).

1.2. Předmětem nájmu dle této smlouvy jsou prostory sloužící k podnikání, obchodní jednotka o výměře 88 m², nacházející se v přízemí předmětné nemovitosti, včetně příslušenství (dále jen jako „**předmět nájmu**“).

Bližší vymezení předmětu nájmu v přízemí předmětné nemovitosti zachycuje situační plánec s popisem, který tvoří nedílnou součást této smlouvy jako její příloha.

1.3. Pronajímatelé přenechávají touto smlouvou výše uvedený předmět nájmu se všemi součástmi a příslušenstvím nájemci k dočasnému užívání a nájemce se zavazuje platit za to pronajímatelům nájem stanovený níže.

II.

Způsob užívání

2.1. Pronajímatelé pronajímají touto smlouvou výše uvedený předmět nájmu se všemi součástmi a příslušenstvím nájemci, který je oprávněn výše uvedený předmět nájmu užívat jako lékárnu, včetně přípravy individuálně vyráběných léčivých přípravků.

2.2. K provozování této činnosti je nájemce oprávněn na základě výpisu z obchodního rejstříku, jehož kopie je nedílnou součástí této smlouvy.

2.3. Součástí užívání předmětu nájmu podle bodu 2.1. této smlouvy je i předvádění výrobků a služeb zákazníkům nájemce obchodními partnery nájemce, nebo jiné obdobné promoční aktivity, které jsou obvyklé v oblasti předmětu podnikání nájemce. Pronajímatelé tak souhlasí, že v takových případech nájemce může umožnit užívání části předmětu nájmu svým obchodním partnerům, a to maximálně na jeden den v každém jednotlivém případě.

III.

Doba nájmu

3.1. Nájem se touto smlouvou sjednává na dobu určitou od 16. 8. 2014 do 31.12.2019.

3.2. Pokud bude nájemce plnit řádně a včas své povinnosti stanovené touto smlouvou, nájemní vztah se prodlouží jednorázově o dalších 5 let, to je do 31.12. 2024, pokud nájemce nejpozději do 30. 9. 2019 zástupci pronajímatelů písemně nesdělí, že právo opce nehodlá využít, a pokud pronajímatelé nejpozději do 30.9. 2019 zástupci nájemce písemně s řádným odůvodněním nesdělí, že nájemce nesplnil podmínky pro možnost uplatnění opce.

3.3. Při předávání předmětu nájmu nájemci do užívání bude smluvními stranami provedena obhlídka místností a vypracován předávací protokol. Toto předání se uskuteční dne 16. 8. 2014 na místě. Obdobně bude vypracován předávací protokol při skončení nájmu.

IV.

Nájemné a úhrada služeb

4.1. Nájemce se zavazuje platit pronajímatelům základní nájemné v dohodnuté výši 80 000,- Kč slovy osmdesát tisíc korun českých měsíčně. Nájemné bude nájemce poukazovat na bankovní účet č.

vedený u pobočky Komerční banky v Roudnici nad Labem, variabilní symbol .
Nájemné je splatné vždy na příslušný měsíc předem, a to do posledního dne měsíce předchozího. Nájemné za srpen 2014 nájemce uhradí pronajímatelům do 5 pracovních dnů po nabytí účinnosti této smlouvy.

4.2. Pronajímatelé jsou oprávněni stanovit novou výši nájemného na období dalšího kalendářního roku, přičemž nová výše nájemného bude upravena pouze o míru inflace (index růstu cen) vyhlášenou Českým statistickým úřadem za uplynulý kalendářní rok, nebo vždy, když míra inflace za období od posledního stanovení nájemného překročí 5%. Základ pro výpočet nové výše nájemného je cenová úroveň k 1. 1. 2015.

4.3. Pokud pronajímatelé neuplatní zvýšení nájemného o míru inflace za uplynulý rok, mohou nepoužitý index růstu cen použít pro úpravu nájemného v dalším období tak, že se neuplatněné indexy sečtou.

4.4. Pronajímatelé jsou povinni oznámit zvýšení nájemného alespoň 30 dnů před splatností prvního takto navýšeného nájmu. S první splátkou zvýšeného nájemného je splatný také rozdíl mezi původním a zvýšeným nájemným za měsíce od termínu zvýšení do oznámení tohoto zvýšení pronajímateli.

4.5. Pronajímatelé jsou povinni zajistit pro potřeby nájemce služby spojené s užíváním předmětu nájmu, t.j. dodávku vody, elektrické energie, plynu a případné další služby podle vzájemné dohody. Úhrada za tyto služby není zahrnuta v základním nájemném, tyto služby jsou hrazeny nájemcem zvlášť přímo dodavateli služby nebo na základě faktury pronajímatelů dle čl. 4.6 této smlouvy. Likvidaci odpadu si zajišťuje nájemce sám, včetně úhrady, v souladu s platnými právními předpisy.

4.6. Platby za dodávku elektrické energie a plynu provádí přímo nájemce jednotlivým dodavatelům podle faktur dodavatele, vyhotovených na základě odpočtů ze samostatného měřicího přístroje. Vodné a stočné nájemce uhradí na základě faktury vystavené pronajímateli, přičemž úhrada za tyto služby bude rozpočtena podle podlahové plochy prostorů, které se na nákladech za tyto služby podílejí (mají společný vodoměr). Součástí této faktury bude kopie faktury dodavatele a výpočet podílu na nájemce.

4.7. V případě prodlení nájemce s úhradou nájemného nebo úhrady služeb s tím spojených po dobu delší než 15 kalendářních dnů, zaplatí nájemce pronajímatelům smluvní pokutu ve výši 0,025% z dlužné částky za každý započatý den prodlení. Smluvní strany si zároveň ujednávají, že prodlení nájemce s úhradou nájemného nebo služeb po dobu delší než 15 kalendářních dnů, považují za zvlášť hrubé porušení povinností sjednaných v této smlouvě a pronajímatelé jsou oprávněni písemně vypovědět tuto nájemní smlouvu, když výpovědní lhůta v tomto případě je třicet dnů a začíná běžet den po doručení výpovědi nájemci. Zaplacením smluvní pokuty zůstává nedotčeno právo pronajímatelů na náhradu škody, která se pronajímatelům přiznává v plném rozsahu.

4.8. Smluvní strany se dohodly, že peněžité závazky, vzniklé na základě této smlouvy, jsou splněny okamžikem připsání příslušné částky na účet pronajímatelů.

V.

Jistota

5.1. Nájemce se zavazuje poskytnout a složit pronajímatelům jistotu ve výši dvojnásobku měsíčního nájemného v celkové výši 160 000,- Kč (slovy sto šedesát tisíc korun českých), na účet č.: [REDAKCE] [REDAKCE] variabilní symbol [REDAKCE]. Jistota musí být uhrazena nejpozději do 10 pracovních dnů po nabytí účinnosti této smlouvy. V případě, že jistota nebude uhrazena řádně a včas, mají pronajímatelé právo odstoupit od této smlouvy.

5.2. Jistotu dle předchozího odstavce poskytne nájemce k zajištění všech jeho povinností, které jsou založeny touto smlouvou nebo jejími pozdějšími změnami nebo doplněními. Nájemce výslovně souhlasí s tím, aby pronajímatelé jednostranně započítali své pohledávky vůči nájemci na jistotu složenou nájemcem dle této smlouvy. O použití jistoty budou pronajímatelé nájemce vždy informovat.

5.3. Pro případ čerpání jistoty pronajímateli dle odst. 5.2. této smlouvy, se nájemce zavazuje jistotu doplnit na původní výši, a to nejpozději do 10 dnů od písemné výzvy pronajímatelů. Nesplnění této povinnosti se považuje za hrubé porušení povinností sjednaných v této smlouvě a pronajímatelé jsou oprávněni písemně vypovědět tuto smlouvu, přičemž výpovědní doba v tomto případě jsou tři měsíce a začíná běžet prvním dnem po doručení výpovědi nájemci.

5.4. Pokud nebude jistota nebo její část použita k uhrazení závazků nájemce vůči pronajímatelům, bude vrácena nájemci nejpozději do 30 dnů poté, co skončí nájemní vztah založený touto smlouvou.

5.5. Úroky a veškeré další výhody plynoucí z částky jistoty jdou ve prospěch pronajímatelů, s čímž nájemce vyslovuje souhlas.

VI.

Pojištění

6.1. Sjednání pojištění celého domu č.p. 338 ve Štefánikově ulici č. 338/41, Praha 5 - Smíchov, je povinností pronajímatelů, kteří se zavazují mít celý objekt pojištěn na svůj náklad.

6.2. Sjednání pojištění vnitřního zařízení včetně výloh a vstupních dveří v předmětu nájmu dle této smlouvy je povinností nájemce, který se zavazuje, že nejpozději ke dni zahájení provozu příslušné pojištění zajistí.

VII.

Opravy a úpravy

7.1. Nájemce je oprávněn provést v době od předání a převzetí předmětu nájmu do zahájení provozu na svůj náklad opravy a úpravy předmětu nájmu, které jsou nezbytné pro zahájení provozu a pro komerční využití předmětu nájmu. Podmínky provedení těchto úprav jsou blíže dohodnuty ve specifikaci těchto úprav, která tvoří nedílnou součást této smlouvy. Úpravy trvalého charakteru musí být vždy předem písemně schváleny zástupcem pronajímatelů.

7.2. Předměty pevně vestavěné do předmětu nájmu v rámci oprav a úprav dle předchozího odstavce se stávají dle této smlouvy majetkem pronajímatelů a náklady spojené s jejich pořízením a instalováním budou nájemci ze strany pronajímatelů, v případě ukončení nájmu, pokud nebudou odstraněny, uhrazeny v dohodnuté výši. Instalace těchto předmětů a stavební úpravy musí být předem písemně schváleny zástupcem pronajímatelů.

7.3. Nájemce je povinen dodržovat veškeré předpisy bezpečnostní, hygienické, protipožární a zabezpečovat periodické revize elektrického a plynového zařízení. Kopie revizních zpráv předává zástupci pronajímatelů.

VIII.

Údržba

8.1. Běžnou údržbu předmětné nemovitosti včetně společných prostor zajišťují pronajímatelé.

8.2. Péči o vnitřní zařízení předmětu nájmu a o čistotu chodníku (včetně odklizení sněhu) před předmětem nájmu po dobu otevírací doby lékárny provozované v předmětu nájmu, přejímá po dobu platnosti této smlouvy nájemce.

IX.

Skončení nájmu

9.1. Skončení nájmu se řídí obecně platnými předpisy, zejména Občanským zákoníkem.

9.2. Výpovědní doba počne běžet prvního dne měsíce následujícího po měsíci, v němž byla písemná výpověď doručena druhé smluvní straně, není-li touto smlouvou stanoveno jinak.

9.3. V případě nepředání předmětu nájmu pronajímatelům vinou nájemce nejpozději v poslední den nájmu (nebo platné výpovědní lhůty) se nájemce zavazuje, že bude pronajímatelům platit smluvní pokutu ve výši 1/10 měsíčního nájemného za každý den prodlení, až do doby řádného odevzdání a převzetí předmětu nájmu zástupcem pronajímatelů. Tím nezaniká právo na uplatnění dalších náhrad a případné vzniklé škody.

X.

Závěrečná ustanovení

10.1. Případné změny či doplňky této smlouvy mohou být učiněny pouze prostřednictvím písemných dodatků, podepsaných oběma smluvními stranami.

10.2. Pronajímatelé prohlašují, že na předmětu nájmu nevázne žádné věcné břemeno, ani jiné právní nebo věcné vady, které by nájemci bránily v plném užívání předmětu nájmu ve smyslu této smlouvy. V případě, že se takováto překážka objeví, zavazují se pronajímatelé uhradit nájemci škodu z toho vzniklou. Toto neplatí, pokud pronajímatelé o takovéto překážce nevěděli a nemohli jí zabránit.

10.3. Smluvní strany se dohodly, že v případě změny sídla, místa bydliště, adresy pro doručování či jiných údajů podléhajících zápisu do obchodního, živnostenského či jiného rejstříku, budou písemně informovat o této skutečnosti nejpozději do 30 dnů od vzniku změny druhou smluvní stranu.

10.4. Ve všech záležitostech této smlouvy, včetně případného vymáhání pohledávek,
pronajímatele zastupuje pan

nájemce zastupuje pan

příčemž změny v tomto pověření jsou pronajímatelé i nájemce povinni oznámit druhé straně bez zbytečného prodlení.

10.5. Nájemce není oprávněn předmět nájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatelů dále pronajímat, nebo jinak s nimi disponovat, mimo aktivity dle bodu 2.3. této smlouvy. Nájemní smlouva rovněž nepřechází na právního nástupce firmy nájemce bez předchozího souhlasu všech pronajímatelů.

10.6. Právní vztahy touto smlouvou blíže neupravené se řídí příslušnými ustanoveními obecně platných předpisů, zejména Občanským zákoníkem v platném znění.

10.7. Účastníci této smlouvy prohlašují, že smlouvu uzavřeli svobodně a vážně, že jsou plně způsobilí k právním úkonům a že jim nejsou známy žádné skutečnosti, které by bránily uzavření této smlouvy a plnění závazků z nich vyplývajících.

10.8. Smlouva obsahuje 6 stran a je vyhotovena v 8 stejnopisech, z nichž každý má platnost originálu. Každý účastník smlouvy obdrží 1 vyhotovení této smlouvy.

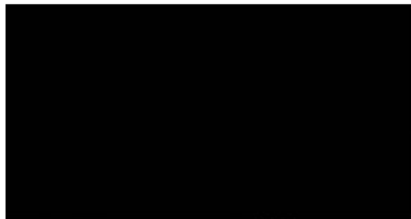
10.9. Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu obou smluvních stran a účinnosti řádným předáním předmětu nájmu nájemci.

10.10 Všechny spory vznikající z této smlouvy a v souvislosti s ní budou rozhodovány s konečnou platností u příslušného soudu České republiky.

10.11. Smluvní strany výslovně souhlasí s tím, aby tato dohoda byla uvedena v evidenci smluv vedené Městskou částí Praha 5, která je veřejně přístupná a bude obsahovat údaje o smluvních stranách, předmětu smlouvy, číselném označení této dohody a datum jejího podpisu. Smluvní strany prohlašují, že tyto skutečnosti uvedené v této dohodě nepovažují za obchodní tajemství a udělují svolení k jejich užití a zveřejnění bez stanovení jakýchkoliv dalších podmínek.

V Praze dne 21. května 2014

Nájemce:



Neopharm Lékárna s.r.o.

Pronajímatelé:



Městská část Praha 5
JUDr. Petr Lachnit
1. zástupce starosty



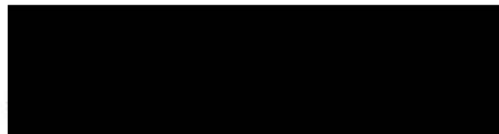
Jana Steyskalová



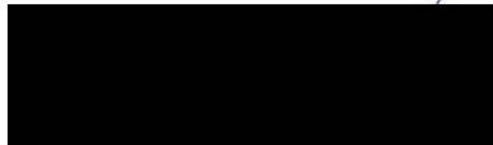
Kateřina Heinecková



Ing. Jan Himmelsberger



Ivana Himmelsbergerová



Monika Zelená



Martin Steyskal

Přílohy:

- Situační plánek předmětu nájmu
- Kopie výpisu z katastru nemovitostí
- Kopie výpisu z obchodního rejstříku nájemce
- Specifikace úprav dle článku VII