

# SMLOUVA O NÁJMU PROSTOR SLOUŽÍCÍCH PODNIKÁNÍ

## EV. Č. 1034/2020/4102

Tuto Smlouvu o nájmu prostor sloužících podnikání ev. č. 1034/2020/4102 (dále také jen „Smlouva“) uzavírají dle ust. § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále také jen „NOZ“), níže uvedené smluvní strany, a to:

### Článek I. Smluvní strany

- 1.1. **Obchodní firma:** **SLUMEKO, s.r.o.**  
IČO: 25376021  
DIČ: CZ25376021  
se sídlem na adrese: Kopřivnice, Štefánikova 58/31, PSČ 742 21  
zapsána: v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě, oddíl C, číslo vložky 16340  
zastoupena: Ing. Vladimírem Pustkou, jednatelem  
(dále také jen „Pronajímatel“)

a

- 1.2. **Obchodní firma:** **ČESKÁ LÉKÁRNA HOLDING, a.s.**  
IČO: 28511298  
DIČ: CZ28511298  
se sídlem na adrese: Brno, Staré Brno, Nové sady 996/25, PSČ 602 00  
zapsána: v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl B, číslo vložky 6919  
zastoupena: Ing. Pavlem Hoffmannem, členem představenstva  
(dále také jen „Nájemce“)

(Pronajímatel a Nájemce dále jednotlivě také jen „Smluvní strana“ anebo společně „Smluvní strany“)

### Článek II. Předmět a účel Smlouvy

- 2.1. Předmětem Smlouvy je nájem prostor sloužících podnikání a úprava vzájemných práv a povinností mezi Smluvními stranami, a to za podmínek specifikovaných Smlouvou. Účelem Smlouvy je úprava tohoto nájemního vztahu v souladu s vůlí Smluvních stran a příslušnými právními předpisy.

### Článek III. Předmět a účel nájmu

- 3.1. Pronajímatel prohlašuje, že je v souladu s údaji zapsanými v katastru nemovitostí výlučným vlastníkem následující nemovité věci, a to pozemku parc. č. 1294/8, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je budova s č. p. 58, stavba občanského vybavení, s adresou místa Štefánikova 58/31 (dále také jen „Budova č. p. 58“), nacházejícího se v katastrálním území Kopřivnice, obec Kopřivnice, zapsaného v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Nový Jičín na listu vlastnictví (LV) č. 3242 pro katastrální území Kopřivnice, obec Kopřivnice.
- 3.2. Touto Smlouvou a za podmínek v ní ujednaných:
- a) Pronajímatel přenechává Nájemci k dočasnému užívání prostory sloužící podnikání, které se nachází v přízemí Budovy č. p. 58, a to konkrétně prostory č. 132, o úhrnné výměře 120m<sup>2</sup> (dále také jen „Předmět nájmu“); Předmět nájmu je vyznačen v situačním plánu, který tvoří Přílohu č. 1 Smlouvy a je její nedílnou obsahovou součástí; a
- b) Nájemce nájem Předmětu nájmu přijímá a zavazuje se platit za to Pronajímateli nájemné.
- 3.3. Nájem Předmětu nájmu nebude zapsán do katastru nemovitostí.

- 3.4. Nájemce se zavazuje užívat Předmět nájmu výlučně za účelem provozování lékárny jako nestátního zdravotnického zařízení, včetně prodeje dalšího běžného lékárenského a souvisejícího doplňkového sortimentu (dále také jen „účel nájmu“).
- 3.5. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele provozovat v Předmětu nájmu jinou činnost nebo změnit způsob či podmínky jejího výkonu, než jak to vyplývá ze sjednaného účelu nájmu. Smluvní strany v této souvislosti vylučují aplikaci ust. § 2304 NOZ.
- 3.6. Předpokládaný termín zahájení provozování lékárny v Předmětu nájmu: do 6 (šesti) kalendářních měsíců od vydání kolaudačního souhlasu či rozhodnutí opravňujícího užívání dokončených prvních Stavebních úprav (jak je tento pojem definován v čl. X. odst. 10.1. Smlouvy) spočívajících v úpravě Předmětu nájmu na prostory lékárny.
- 3.7. Nájemce prohlašuje, že před podpisem Smlouvy si Předmět nájmu řádně a důkladně prohlédl a seznámil se s ním, přičemž:
  - a) Předmět nájmu je vhodný pro sjednaný účel nájmu, a
  - b) Předmět nájmu v tomto stavu převezme do užívání dle této Smlouvy.Nájemce v této souvislosti prohlašuje, že si je vědom skutečnosti, že bude muset na své náklady a svou odpovědnost provést první Stavební úpravy spočívající v úpravě Předmětu nájmu na prostory lékárny a jejich kolaudaci, na základě čehož bude Předmět nájmu uveden do stavu způsobilého k užívání dle této Smlouvy. Nájemce při uzavření Smlouvy předložil Pronajímateli navrhovanou vizualizaci lékárny a navrhovaný půdorys lékárny.

#### **Článek IV.**

##### **Předání a převzetí Předmětu nájmu**

- 4.1. Pronajímatel se zavazuje předat Nájemci Předmět nájmu, a Nájemce se zavazuje převzít Předmět nájmu, do 5 (pěti) pracovních dnů ode dne nabytí právní moci stavebního povolení potřebného pro provedení prvních Stavebních úprav spočívajících v úpravě Předmětu nájmu na prostory lékárny, nejpozději však do 30.06.2021. V této souvislosti se Nájemce zavazuje předat Pronajímateli kopii příslušného stavebního povolení s vyznačenou doložkou o nabytí právní moci, a to nejpozději do 3 (tří) pracovních dnů ode dne nabytí právní moci příslušného stavebního povolení.
- 4.2. O předání a převzetí Předmětu nájmu bude Smluvními stranami vyhotoven písemný předávací protokol, který bude obsahovat zejména popis stavu Předmětu nájmu (včetně jeho příp. vad), stav příslušných měřidel energií a spotřeby vody, počet předaných klíčů, výčet předané dokumentace, příp. další důležité skutečnosti, to vše ve stavu ke dni podpisu předávacího protokolu Smluvními stranami. Obsahovou přílohou předávacího protokolu může být pořízená fotodokumentace zachycující stav Předmětu nájmu ke dni podpisu předávacího protokolu Smluvními stranami (fotodokumentace bude uložena na CD/DVD ve formátu .JPG).

#### **Článek V.**

##### **Služby poskytované v souvislosti s užíváním Předmětu nájmu**

- 5.1. Pronajímatel se zavazuje zajišťovat či zabezpečovat Nájemci dodávky následujících služeb v souvislosti s užíváním Předmětu nájmu:
  - a) dodávky elektrické energie (min. jistič 3x40A),
  - b) dodávky studené vody (včetně odvádění odpadních vod),
  - c) dodávky tepelné energie (tepla)(dále také jen „Služby“), a Nájemce se zavazuje spotřebované Služby uhradit.
- 5.2. Dodávky veškerých ostatních služeb potřebných k řádnému užívání Předmětu nájmu a provozování lékárny v Předmětu nájmu si Nájemce zajišťuje sám vlastním jménem, na svůj náklad a na svou odpovědnost, a to přímo u dodavatelů těchto služeb, na základě vlastního smluvního vztahu. Pronajímatel se zavazuje poskytnout Nájemci veškerou nezbytnou součinnost, kterou na něm lze spravedlivě požadovat, při zajištění dodávek těchto služeb.
- 5.3. Pronajímatel nenese jakoukoli odpovědnost za nedodání či méně kvalitní dodání služeb, které si Nájemce sjednal sám, a nedodání či méně kvalitní dodání těchto služeb tedy neopravňuje Nájemce k jakékoliv slevě na Nájemném či jiných platbách dle Smlouvy anebo k jakékoliv náhradě škody, a ani nezakládá právo Nájemce odstoupit od Smlouvy nebo Smlouvu vypovědět.
- 5.4. V případě přerušení (či snížení kvality) dodávek Služeb poskytovaných v souvislosti s užíváním Předmětu nájmu ze strany dodavatelů těchto Služeb bez zavinění Pronajímatele není Pronajímatel za takové přerušení (či snížení kvality) odpovědný, přičemž se Pronajímatel zavazuje vyvinout veškeré úsilí, které po něm lze spravedlivě požadovat, aby dodávky těchto Služeb byly co nejdříve obnoveny. Nedodání či méně kvalitní dodání Služeb dle

tohoto odst. neopravňuje Nájemce k jakékoliv slevě na Nájemném či jiných platbách dle Smlouvy anebo k jakékoliv náhradě škody, a ani nezakládá právo Nájemce odstoupit od Smlouvy nebo Smlouvu vypovědět.

## **Článek VI. Nájemné a úhrada za Služby**

- 6.1. Nájemce se zavazuje platit Pronajímateli za užívání Předmětu nájmu pravidelné nájemné sjednané dohodou Smluvních stran ve výši 50.000,-Kč bez DPH (slovy: PadesátTisíc korun českých bez DPH) měsíčně, přičemž každoročně může být zvyšováno z důvodu inflace za podmínek dále uvedených (dále také jen „Nájemné“). K Nájemnému bude připočítána zákonem stanovená daň z přidané hodnoty (DPH) dle aktuální platné sazby.
- 6.2. Za období kratší než kalendářní měsíc Pronajímatel vyúčtuje poměrnou část Nájemného.
- 6.3. Nevyplývá-li ze Smlouvy jinak, tak v případě, že Předmět nájmu bude z důvodů nezaviněných Nájemcem zcela či zčásti nezpůsobilý ke smluvenému užívání dle Smlouvy po dobu delší než 5 (pět) pracovních dnů, tak Nájemce bude mít nárok na prominutí Nájemného či přiměřenou slevu z Nájemného podle rozsahu, v jakém je mu znemožněno užívat Předmět nájmu nebo jakoukoli jeho část v souladu s účelem nájmu dle Smlouvy, a to za dobu, kdy nemožnost či omezení užívání Předmětu nájmu prokazatelně trvaly; nezpůsobilost Předmětu nájmu ke smluvenému užívání dle Smlouvy dle tohoto odst. neopravňuje Nájemce k jakékoliv náhradě škody, a ani nezakládá právo Nájemce odstoupit od Smlouvy nebo Smlouvu vypovědět (tím však není dotčeno ust. čl. XIII. odst. 13.4. Smlouvy).
- 6.4. Pronajímatel je oprávněn ve smyslu ust. § 2248 NOZ zvýšit výši Nájemného z důvodu inflace za těchto podmínek:
  - a) Inflací se rozumí meziroční inflace měřená vzrůstem úhrnného indexu spotřebitelských cen zboží a služeb, kterou vydává každým kalendářním rokem Český statistický úřad (popř. jiný subjekt, který jej nahradí) za rok předcházející vyjádřená v procentech.
  - b) Vždy od 1. ledna kalendářního roku dále do budoucna je Pronajímatel oprávněn zvýšit nájemné z důvodu inflace, a to o tolik procent, kolik procent činila inflace v roce předcházejícím. Pronajímatel se zavazuje (formou nového výpočtového listu, který tvoří nedílnou obsahovou součást Smlouvy) Nájemce na tuto změnu písemně upozornit a současně nově stanovit výši Nájemného pro příslušný kalendářní rok (Nájemné zvýšené z důvodu inflace je účinné zpětně od 1. ledna příslušného kalendářního roku). Tato úprava výše Nájemného vyplývá přímo ze Smlouvy a není k ní zapotřebí uzavírat dodatek ke Smlouvě.
  - c) Nájemné zvýšené z důvodu inflace se považuje za sjednané nájemné na období, než dojde k další úpravě. Zvýší-li Pronajímatel Nájemné z důvodu inflace a Nájemce již splatné Nájemné, podléhající tomuto zvýšení, zaplatil, zavazuje se Nájemce doplatek k již zaplacenému Nájemnému, rovnajícímu se rozdílu mezi zaplaceným Nájemným a Nájemným upraveným mírou inflace, zaplatit v termínu nejbližší příští splatného Nájemného.
  - d) Nevyužije-li Pronajímatel v daném kalendářním roce práva na zvýšení Nájemného podle výše uvedených ust., tak je oprávněn o míru inflace za takový kalendářní rok zvýšit Nájemné v kterémkoliv z následujících 3 (tří) kalendářních let, přičemž míry inflace za jednotlivé kalendářní roky se pro účely výpočtu zvýšeného Nájemného sčítají.
- 6.5. Součástí Nájemného nejsou:
  - a) náklady za spotřebované Služby, a
  - b) veškeré další náklady vyplývající ze Smlouvy, které má podle příslušných právních předpisů, Smlouvy či dle své povahy hradit Nájemce.
- 6.6. Nájemce se zavazuje platit Nájemné Pronajímateli počínaje měsícem, v němž Smlouva nabyla účinnosti. Nájemné za příslušný kalendářní měsíc bude placeno na základě daňového dokladu (faktury) vystaveného Pronajímatelem vždy do 15. (patnáctého) dne následujícího kalendářního měsíce, se splatností 30 (třicet) dnů ode dne jeho doručení Nájemci, a to převodem na účet uvedený v příslušném daňovém dokladu (faktuře). V případě Nájemného je datum uskutečnění zdanitelného plnění poslední den běžného kalendářního měsíce.
- 6.7. Nájemce se (vedle Nájemného) zavazuje zaplatit Pronajímateli za užívání Předmětu nájmu i mimořádné jednorázové nájemné sjednané dohodou Smluvních stran ve výši 50.000,-Kč bez DPH (slovy: PadesátTisíc korun českých bez DPH) (dále také jen „Mimořádné nájemné“). K Mimořádnému nájemnému bude připočítána zákonem stanovená daň z přidané hodnoty (DPH) dle aktuální platné sazby.
- 6.8. Nájemce se zavazuje zaplatit Mimořádné nájemné Pronajímateli po nabytí účinnosti Smlouvy. Mimořádné nájemné bude zaplacen na základě daňového dokladu (faktury) vystaveného Pronajímatelem do 15. (patnáctého) dne po nabytí účinnosti Smlouvy, se splatností 30 (třicet) dnů ode dne jeho doručení Nájemci, a to převodem na účet uvedený v příslušném daňovém dokladu (faktuře). V případě Mimořádného nájemného je datum uskutečnění zdanitelného plnění den nabytí účinnosti Smlouvy.

- 6.9. Elektrická energie dodávaná do Předmětu nájmu bude účtována měsíčně (vždy za předchozí kalendářní měsíc) dle skutečné spotřeby, a to na základě odečtu dle podružného elektroměru v ceně účtované přímým dodavatelem této služby. Nájemce se zavazuje hradit Pronajímateli náklady za dodávku elektrické energie za příslušný kalendářní měsíc na základě daňového dokladu (faktury) vystaveného Pronajímatelem vždy do 15. (patnáctého) dne po obdržení příslušného daňového dokladu (faktury) od přímého dodavatele této služby, se splatností 30 (třicet) dnů ode dne jeho doručení Nájemci, a to převodem na účet uvedený v příslušném daňovém dokladu (faktuře). Přílohou daňového dokladu (faktury) bude vyúčtování nákladů za dodávku této služby, včetně kopie daňového dokladu (faktury) od přímého dodavatele této služby a případně jiné dokumenty prokazující správnost vyúčtování. K této úhradě bude připočítána zákonem stanovená daň z přidané hodnoty (DPH) dle aktuální platné sazby.
- 6.10. Studená voda dodávaná do Předmětu nájmu (včetně odvádění odpadních vod) bude účtována čtvrtletně (vždy za předchozí kalendářní čtvrtletí) dle skutečné spotřeby, a to na základě odečtu dle podružného vodoměru v ceně účtované přímým dodavatelem této služby. Nájemce se zavazuje hradit Pronajímateli náklady za dodávku studené vody (včetně odvádění odpadních vod) za příslušné kalendářní čtvrtletí na základě daňového dokladu (faktury) vystaveného Pronajímatelem vždy do 15. (patnáctého) dne po obdržení příslušného daňového dokladu (faktury) od přímého dodavatele této služby, se splatností 30 (třicet) dnů ode dne jeho doručení Nájemci, a to převodem na účet uvedený v příslušném daňovém dokladu (faktuře). Přílohou daňového dokladu (faktury) bude vyúčtování nákladů za dodávku této služby, včetně kopie daňového dokladu (faktury) od přímého dodavatele této služby a případně jiné dokumenty prokazující správnost vyúčtování. K této úhradě bude připočítána zákonem stanovená daň z přidané hodnoty (DPH) dle aktuální platné sazby.
- 6.11. Tepelná energie (tepla) dodávaná do Předmětu nájmu bude účtována ročně (vždy za předchozí kalendářní rok) dle skutečné spotřeby, a to na základě odečtu dle samostatných měřidel (instalovaných na povrchu každého radiátoru v Předmětu nájmu) v ceně účtované přímým dodavatelem této služby. Nájemce se zavazuje hradit Pronajímateli náklady za dodávku tepelné energie (tepla) zálohově v pravidelných měsíčních platbách ve výši dle výpočtového listu, který tvoří nedílnou obsahovou součást Smlouvy (dále také jen „záloha na teplo“). Záloha na teplo je stanovena na základě předběžného rozpočtu určeného Pronajímatelem a Pronajímatel ji může kdykoli upravit v míře odpovídající změně nákladů na dodávku tepelné energie (tepla) anebo z dalších oprávněných důvodů, zejména změny rozsahu anebo kvality dodávek tepelné energie (tepla). K záloze na teplo bude připočítána zákonem stanovená daň z přidané hodnoty (DPH) dle aktuální platné sazby. Změněnou výši zálohy na teplo je Pronajímatel oprávněn požadovat nejdříve od prvního dne kalendářního měsíce následujícího po doručení oznámení nové výše zálohy na teplo (ve formě nového výpočtového listu) Nájemci. Záloha na teplo bude hrazena měsíčně spolu s Nájemným na základě faktury vystavené Pronajímatelem, a to převodem na účet uvedený v příslušné faktuře. Zúčtovacím obdobím, za které Pronajímatel provádí rozúčtování a následné vyúčtování nákladů za dodávky tepelné energie (tepla) je kalendářní rok. Pronajímatel vyúčtuje Nájemci skutečnou výši nákladů za dodávky tepelné energie (tepla) a výši zaplacených záloh za teplo za příslušné zúčtovací období, a písemné vyúčtování doručí Nájemci nejpozději do 4 (čtyř) kalendářních měsíců od skončení zúčtovacího období. Zároveň s písemným vyúčtováním určí Pronajímatel novou výši záloh za teplo pro další období (ve formě nového výpočtového listu). Případný nedoplatek na úhradách za dodávky tepelné energie (tepla), který bude zjištěn na základě písemného vyúčtování provedeného Pronajímatelem, se Nájemce zavazuje zaplatit Pronajímateli nejpozději do 30 (třiceti) kalendářních dnů od doručení písemného vyúčtování Nájemci. Případný přeplatek na úhradách za dodávky tepelné energie (tepla), který bude zjištěn na základě písemného vyúčtování provedeného Pronajímatelem, se Pronajímatel zavazuje zaplatit Nájemci nejpozději do 30 (třiceti) kalendářních dnů poté, co bude přeplatek zjištěn.  
(náklady za dodávku elektrické energie dle čl. VI. odst. 6.9. Smlouvy a náklady za dodávku studené vody (včetně odvádění odpadních vod) čl. VI. odst. 6.10. Smlouvy a náklady za dodávku tepelné energie (tepla) čl. VI. odst. 6.11. Smlouvy dále společně také jen „Cena za Služby“)
- 6.12. Peněžítý závazek dle Smlouvy je splněn okamžikem, kdy je částka určena dle této Smlouvy připsána na bankovní účet oprávněné Smluvní strany.
- 6.13. Každý daňový doklad (faktura) musí obsahovat všechny náležitosti řádného daňového a účetního dokladu podle příslušných právních předpisů (zejména pak zákona o dani z přidané hodnoty a zákona o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů).
- 6.14. Každý daňový doklad (faktura) bude vystaven v elektronické podobě (ve formátu .PDF) a zaslán e-mailem na elektronickou adresu Nájemce uvedenou v čl. XII. odst. 12.4. písm. c) Smlouvy.

## **Článek VII.**

### **Jistota**

- 7.1. Nájemce se zavazuje složit u Pronajímatele nejpozději do 30 (třiceti) kalendářních dnů ode dne nabytí účinnosti Smlouvy jistotu ve výši dvojnásobku (2x) měsíčního Nájemného (dále také jen „Jistota“), a to bezhotovostním převodem na účet č. 9516410247/0100.
- 7.2. Jistotou jsou zajištěny veškeré pohledávky Pronajímatele za Nájemcem vzniklé ze Smlouvy anebo v souvislosti se Smlouvou (zejména pohledávky na Nájemném, Mimořádném nájemném, Cenách za Služby, a veškerých úroků z prodlení, smluvních pokut, škod, výdajů a ostatních nákladů a nároků z bezdůvodného obohacení, apod.). Pronajímatel je oprávněn čerpat peněžní prostředky z Jistoty, tj. jednostranně započíst Jistotu nebo její část na úhradu jakékoli pohledávky Pronajímatele za Nájemcem vzniklé ze Smlouvy anebo v souvislosti se Smlouvou za předpokladu, že Nájemce neuhradí takovou pohledávku Pronajímatele řádně a včas. Pronajímatel se zavazuje bez zbytečného odkladu písemně informovat Nájemce o jakémkoli čerpání peněžních prostředků z Jistoty.
- 7.3. Pokud hodnota Jistoty uložená na účtu klesne pod stanovenou výši Jistoty (např. z důvodu zvýšení Nájemného) anebo pokud peněžní prostředky z Jistoty či jakákoli jejich část byly Pronajímatelem čerpány v souladu se Smlouvou, tak se Nájemce zavazuje doplnit Jistotu na účtu o příslušnou částku, a to nejpozději do 10 (deseti) kalendářních dnů ode dne, kdy taková událost byla Nájemci písemně oznámena.
- 7.4. Pronajímatel se zavazuje po vypořádání všech vzájemných pohledávek s Nájemcem, vrátit zpět na bankovní účet Nájemce Jistotu nebo její zůstatek. Nájemce nemá nárok na jakékoliv úroky z Jistoty; případné úroky z Jistoty náleží Pronajímateli.

## **Článek VIII.**

### **Doba nájmu**

- 8.1. Smlouva se uzavírá na dobu určitou, a to ode dne nabytí účinnosti Smlouvy do 31.12.2031 (dále také jen „Doba nájmu“). Smluvní strany v této souvislosti vylučují aplikaci ust. § 2230 NOZ; nájem Předmětu nájmu nemůže být automaticky prodloužen či obnoven bez předchozí písemné dohody Smluvních stran.

## **Článek IX.**

### **Práva a povinnosti Smluvních stran**

- 9.1. Práva a povinnosti Pronajímatele při plnění Smlouvy (či v souvislosti se Smlouvou):
  - a) Pronajímatel se zavazuje předat Nájemci Předmět nájmu v termínu uvedeném v čl. IV. odst. 4.1. Smlouvy.
  - b) Pronajímatel se zavazuje zajišťovat řádný a nerušený výkon práv Nájemce spojených s řádným užíváním Předmětu nájmu, nevyplyvá-li ze Smlouvy jinak.
  - c) Pronajímatel není jakkoliv omezen v pronájmu ostatních částí Budovy č. p. 58 anebo prostor sloužících podnikání nacházejících se v Budově č. p. 58, třetím osobám, s výjimkou pronájmu za účelem provozování lékárny jako nestátního zdravotnického zařízení anebo odloučeného oddělení pro výdej léčivých přípravků a zdravotnických prostředků (ve smyslu Přílohy č. 5 vyhlášky Ministerstva zdravotnictví č. 92/2012 Sb., o požadavcích na minimální technické a věcné vybavení zdravotnických zařízení a kontaktních pracovišť domácí péče, v platném znění); tímto se však nevylučuje právo třetích osob (které na základě smlouvy s Pronajímatelem provozují podnikatelskou činnost v Budově č. p. 58 anebo prostorách sloužících podnikání nacházejících se v Budově č. p. 58) nabízet (a prodávat) zdravotnický materiál, zdravotnické potřeby a léčiva nepodléhající povinnosti předložit lékařský předpis.
  - d) Pronajímatel se zavazuje poskytovat, zajišťovat či zabezpečovat dodávky Služeb v rozsahu a dle podmínek uvedených v čl. V. Smlouvy.
  - e) Pronajímatel se zavazuje poskytnout Nájemci veškerou nezbytnou součinnost, kterou na něm lze spravedlivě požadovat, při zajištění dodávek služeb potřebných k užívání Předmětu nájmu a provozování lékárny v Předmětu nájmu, které si zajišťuje sám Nájemce.
  - f) Pronajímatel se zavazuje provádět či zajišťovat opravy a údržbu Budovy č. p. 58, společných částí Budovy č. p. 58, a Předmětu nájmu, v případech, v rozsahu a dle podmínek uvedených v čl. XI. odst. 11.9. Smlouvy.
  - g) Pronajímatel je oprávněn v/na Budově č. p. 58 anebo společných částech Budovy č. p. 58 provádět či zajišťovat i jiné opravy či údržbu, a další stavební a související práce dle podmínek uvedených v čl. XI. odst. 11.10. až 11.11. Smlouvy.

- h) Pronajímatel se zavazuje v případě realizace Stavebních úprav, které budou prováděny v souladu se Smlouvou, poskytnout Nájemci veškerou nezbytnou součinnost, kterou na něm lze spravedlivě požadovat (zejména v příslušných správních řízeních).
- i) Pronajímatel (anebo osoby jím pověřené) je oprávněn po předchozím oznámení Nájemci (učiněném alespoň 24 hodin předem) a v doprovodu Nájemce vstupovat do Předmětu nájmu (a to zpravidla během otevíracích hodin Nájemce, nedohodnou-li se Smluvní strany jinak) za účelem:
- i) kontroly stavu Předmětu nájmu,
  - ii) kontroly, zda Nájemce užívá Předmět nájmu řádně a k účelu sjednanému ve Smlouvě,
  - iii) kontroly plnění dalších závazků a povinností Nájemce podle Smlouvy, příslušných právních předpisů, technických norem, a stanovisek a rozhodnutí orgánů veřejné správy,
  - iv) kontroly dodržování jiných podmínek sjednaných Smlouvou,
  - v) provádění odečtů stavu měřidel Služeb dodávaných do Předmětu nájmu,
  - vi) provádění či zajišťování oprav anebo údržby anebo odstranění závad, které má dle Smlouvy či příslušných právních předpisů provádět či zajistit Pronajímatel (ve smyslu čl. XI. odst. 11.9. Smlouvy), anebo provádění či zajišťování jiných oprav anebo údržby anebo dalších stavebních a souvisejících prací (ve smyslu čl. XI. odst. 11.10. až 11.11. Smlouvy),
  - vii) provádění či zajišťování kontrol, revizí, oprav, údržby anebo jiných odborných prohlídek (či úkonů) systémů, měřidel, rozvodů a dalších zařízení nacházejících se v/na Budově č. p. 58 anebo společných částech Budovy č. p. 58 anebo v Předmětu nájmu a provozovaných Pronajímatelem (s výjimkou těch, které slouží výlučně Předmětu nájmu či Nájemci);
- a provádět či zajišťovat v Předmětu nájmu veškeré úkony či činnosti nezbytné k dosažení účelu vstupu.
- j) Pronajímatel (anebo osoby jím pověřené) je oprávněn bez předchozího oznámení Nájemci a bez doprovodu Nájemce vstupovat do Předmětu nájmu (i za použití veškerých možností ke zpřístupnění Předmětu nájmu (např. i vylomení zámků či dveří)) za účelem odvrácení nebezpečí škody anebo hrozící škody anebo zmenšení škody v souvislosti s mimořádnou událostí (např. hrozící havárie, apod.), a provádět či zajišťovat v Předmětu nájmu veškeré úkony či činnosti nezbytné k dosažení účelu vstupu, a to způsobem přiměřeným okolnostem ohrožení. Pronajímatel se dále zavazuje dodatečně písemně informovat Nájemce o každém takovém vstupu do Předmětu nájmu.
- k) Pronajímatel se zavazuje písemně oznamovat Nájemci:
- i) všechny změny týkající se údajů zapsaných v obchodním rejstříku, příp. v živnostenském rejstříku, mající vliv na plnění této Smlouvy;
  - ii) všechny organizační změny mající vliv na plnění této Smlouvy, jakož i změny odpovědných osob dle čl. XII. odst. 12.3. Smlouvy;
  - iii) další okolnosti, mající vliv na plnění této Smlouvy;
- a to bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 5 (pěti) kalendářních dnů od okamžiku, kdy k přísl. změně či okolnosti došlo.
- l) Pronajímatel není oprávněn (ať již zcela či zčásti) bez předchozího písemného souhlasu Nájemce:
- i) postoupit tuto Smlouvu na třetí osobu či osoby (ve smyslu ust. § 1895 a násl. NOZ), anebo
  - ii) postoupit jakoukoli pohledávku z této Smlouvy na třetí osobu či osoby, anebo
  - iii) postoupit či převést kterákoli ze svých práv či povinností vyplývajících z této Smlouvy na třetí osobu či osoby (s výjimkou přeměny společnosti Pronajímatele, nebo prodeje závodu Pronajímatele (či jeho části), nebo pachtu závodu Pronajímatele (či jeho části), v jejichž rámci by byla práva a povinnosti Nájemce ze Smlouvy převedena na třetí osobu či osoby);
- Nájemce v této souvislosti bere na vědomí a souhlasí, že město Kopřivnice anebo subjekty (zejména pak příspěvkové organizace nebo jiné právnické osoby) založené, zřízené či ovládané městem Kopřivnice nejsou pro účely tohoto ustanovení považovány za třetí osobu či osoby.
- m) Pronajímatel nese odpovědnost za způsobenou škodu či jinou újmu v rámci příslušných právních předpisů a této Smlouvy, nevyplyvá-li ze Smlouvy jinak. Pronajímatel se zavazuje k vyvinutí maximálního úsilí k předcházení škodám a k minimalizaci vzniklých škod. V případě, že Pronajímatel zjistí, že hrozí poškození majetku Nájemce, a současně hrozí-li nebezpečí z prodlení, tak se Pronajímatel zavazuje učinit v mezích svých možností nezbytná opatření k odvrácení vzniku škody anebo ke zmírnění následků, a to i bez předchozího projednání s Nájemcem; Pronajímatel o tom bude ihned poté vhodným způsobem informovat Nájemce.
- n) Poruší-li Pronajímatel jakýkoliv svůj závazek či povinnost ze Smlouvy, nahradí Nájemci škodu a jinou újmu z toho vzniklou, nevyplyvá-li ze Smlouvy jinak. Povinnosti k náhradě se Pronajímatel zproští, prokáže-li, že mu ve splnění závazku či povinnosti ze Smlouvy zabránila mimořádná nepředvídatelná a nepřekonatelná překážka vzniklá nezávisle na jeho vůli. Překážka vzniklá z osobních poměrů Pronajímatele anebo vzniklá až

v době, kdy byl Pronajímatel s plněním závazku či povinnosti ze Smlouvy v prodlení, ani překážka, kterou byl Pronajímatel povinen překonat, jej však povinnosti k náhradě škody a jiné újmy nezproští.

- o) Pronajímatel se zavazuje upozornit Nájemce bez zbytečného odkladu na vzniklé mimořádné, nepředvídatelné a nepřekonatelné překážky ve smyslu ust. § 2913 odst. 2 NOZ bránící řádnému a včasnému splnění předmětu Smlouvy (okolnosti vylučující odpovědnost). Pronajímatel se zavazuje k vyvinutí maximálního úsilí k odvrácení a překonání okolností vylučujících odpovědnost.
- p) Pronajímatel se zavazuje pojistit u pojišťovny a po celou dobu trvání Smlouvy udržovat v platnosti a účinnosti pojištění:
  - i) veškeré své odpovědnosti za škodu či jinou újmu způsobenou Nájemci (včetně odpovědnosti za škodu na Vnitřním vybavení (jak je tento pojem definován v čl. XIII. odst. 13.10. Smlouvy) v Předmětu nájmu, na Movitém majetku (jak je tento pojem definován v čl. XIII. odst. 13.10. Smlouvy) v Předmětu nájmu, a na Stavebních úpravách, které mají charakter technického zhodnocení a které Nájemce provedl v souladu s touto Smlouvou) anebo třetím osobám, v souvislosti s vlastnictvím Budovy č. p. 58 anebo pronajímáním Předmětu nájmu, a to s limitem pojistného plnění na jednu škodnou událost minimálně 15.000.000,-Kč (slovy: PatnáctMillionů korun českých) a s výší spoluúčasti maximálně 5% (slovy: pět procent); a
  - ii) Budovy č. p. 58 (včetně pojištění proti vnějším rizikům, jako např. živelným nebezpečím a katastrofám, vandalismu, krádeži, odcizení, apod.).Pronajímatel se zavazuje předložit Nájemci (a to i opakovaně) kopii příslušného osvědčení o pojištění (např. pojistného certifikátu) vztahujícího se k pojištění odpovědnosti za škodu dle tohoto písm., a to nejpozději do 5 (pěti) kalendářních dnů od doručení písemné výzvy Nájemce.
- q) Další práva a povinnosti Pronajímatele vyplývají ze Smlouvy, příslušných právních předpisů a technických norem, a rozhodnutí a stanovisek správních / veřejnoprávních orgánů.

9.2. Práva a povinnosti Nájemce při plnění Smlouvy (či v souvislosti se Smlouvou) a při provozování lékárny v Předmětu nájmu:

- a) Nájemce se zavazuje převzít Předmět nájmu v termínu uvedeném v čl. IV. odst. 4.1. Smlouvy.
- b) Nájemce se zavazuje při ukončení Smlouvy bez ohledu na důvod a způsob takového ukončení řádně odevzdat Předmět nájmu Pronajímateli dle podmínek uvedených v čl. XIII. odst. 13.8. až 13.16. Smlouvy.
- c) Nájemce se zavazuje užívat Předmět nájmu pouze a výhradně k účelu sjednanému ve Smlouvě.
- d) Nájemce se zavazuje dodržovat veškeré závazky a povinnosti vyplývající ze Smlouvy, příslušných právních předpisů a technických norem, rozhodnutí a stanovisek správních / veřejnoprávních orgánů, a povolení, souhlasů, stanovisek a vyjádření dotčených subjektů, a vztahující se či související s užíváním Předmětu nájmu anebo provozováním lékárny v Předmětu nájmu; zejména pak v oblasti živnostenského podnikání, hygieny, bezpečnosti, ochrany zdraví při práci, požární ochrany, nakládání s odpady, ekologie a ochrany životního prostředí, apod..
- e) Nájemce se zavazuje získat a udržovat v platnosti veškerá povolení, koncese, živnostenská či jiná oprávnění, schválení, souhlasy či licence potřebné k provozování lékárny v Předmětu nájmu.
- f) Nájemce se zavazuje zajistit, aby byl Předmět nájmu řádně označen jako jeho provozovna v souladu s příslušnými právními předpisy v oblasti živnostenského podnikání. Nájemce však není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele umístit v Předmětu nájmu své sídlo.
- g) Nájemce se zavazuje písemně oznamovat Pronajímateli:
  - i) všechny změny týkající se údajů zapsaných v obchodním rejstříku, příp. v živnostenském rejstříku, mající vliv na plnění této Smlouvy;
  - ii) všechny organizační změny mající vliv na plnění této Smlouvy, jakož i změny odpovědných osob dle čl. XII. odst. 12.4. Smlouvy;
  - iii) další okolnosti, mající vliv na plnění této Smlouvy;a to bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 5 (pěti) kalendářních dnů od okamžiku, kdy k přísl. změně či okolnosti došlo.
- h) Nájemce se zavazuje písemně oznamovat Pronajímateli každý záměr:
  - i) přeměny společnosti Nájemce;
  - ii) prodeje závodu Nájemce (či jeho části);
  - iii) pachtu závodu Nájemce (či jeho části);v jehož rámci by byla práva a povinnosti Nájemce ze Smlouvy převedena, byť jen částečně, na třetí osobu či osoby, jakož i veškeré jiné záměry mající obdobný účinek jako některý ze záměrů uvedených pod body i) až iii) výše, a to nejpozději 30 (třicet) kalendářních dnů před termínem účinnosti realizace přísl. záměru.
- i) Nájemce není oprávněn (ať již zcela či zčásti) bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele:

- i) převést nájem založený Smlouvou v souvislosti s převodem podnikatelské činnosti, již prostor slouží (ve smyslu ust. § 2307 NOZ) na třetí osobu či osoby, anebo
- ii) postoupit tuto Smlouvu na třetí osobu či osoby (ve smyslu ust. § 1895 a násl. NOZ), anebo
- iii) postoupit jakoukoli pohledávku z této Smlouvy na třetí osobu či osoby, anebo
- iv) postoupit či převést kterákoli ze svých práv či povinností vyplývajících z této Smlouvy na třetí osobu či osoby (s výjimkou přeměny společnosti Nájemce, nebo prodeje závodu Nájemce (či jeho částí), nebo pachtu závodu Nájemce (či jeho částí), v jejichž rámci by byla práva a povinnosti Nájemce ze Smlouvy převedena na třetí osobu či osoby).

Pronajímatel v této souvislosti bere na vědomí a souhlasí, že společnosti patřící do skupiny Penta Investments Limited nejsou pro účely ust. bodu i) a ii) považovány za třetí osoby.

- j) Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele přenechat Předmět nájmu nebo jeho část k užívání třetí osobě (a to na základě podnájemní smlouvy nebo jiného právního titulu než podnájemní smlouvy nebo bez právního titulu). Pronajímatel v této souvislosti bere na vědomí a souhlasí, že společnosti patřící do skupiny Penta Investments Limited nejsou pro účely tohoto ustanovení považovány za třetí osoby.
- k) Nájemce se zavazuje užívat Předmět nájmu řádně a s péčí řádného hospodáře; zejména pak se zavazuje udržovat Předmět nájmu ve stavu způsobilém ke smlouvenému užívání, dbát o jeho bezvadný stav, a předcházet vzniku škod a na své náklady odstranit případné škody vzniklé v souvislosti s jeho užíváním.
- l) Nájemce se zavazuje provádět či zajišťovat opravy a údržbu Předmětu nájmu v případech, v rozsahu a dle podmínek uvedených v čl. XI. Smlouvy.
- m) Nájemce se zavazuje provádět Stavební úpravy v souladu s podmínkami stanovenými v čl. X. Smlouvy (tj. zejména s předchozím výslovným písemným souhlasem Pronajímatele).
- n) Nájemce se zavazuje bez zbytečného odkladu poté, kdy tato potřeba vznikla, písemně oznámit Pronajímateli potřebu oprav anebo údržby anebo odstranění závad, které má dle Smlouvy či příslušných právních předpisů provádět či zajistit Pronajímatel, a umožnit a strpět provedení těchto oprav anebo údržby anebo odstranění závad, i když mu provedení těchto oprav anebo údržby anebo odstranění závad způsobí obtíže anebo omezí užívání Předmětu nájmu.
- o) Nájemce se zavazuje umožnit Pronajímateli (anebo osobám jím pověřeným) bezplatně vstupovat do Předmětu nájmu, a to v případech, v rozsahu a dle podmínek uvedených ve Smlouvě anebo příslušných právních předpisech; Nájemce se zavazuje strpět výkon tohoto oprávnění Pronajímatele a nijak mu nebránit a neztěžovat jej.
- p) Nájemce se zavazuje platit Nájemci řádně a včas:
  - i) Nájemné (ve výši a způsobem uvedeným v čl. VI. odst. 6.1. až odst. 6.6. Smlouvy), a
  - ii) Mimořádné nájemné (ve výši a způsobem uvedeným v čl. VI. odst. 6.7. až odst. 6.8. Smlouvy), a
  - iii) Ceny za Služby (ve výši a způsobem uvedeným v čl. VI. odst. 6.9. až odst. 6.11. Smlouvy), a
  - iv) jakékoliv jiné platby (vzniklé na základě Smlouvy či v souvislosti se Smlouvou).
- q) Nájemce se zavazuje složit Jistotu na účet Pronajímatele ve výši a dle podmínek uvedených v čl. VII. Smlouvy.
- r) Nájemce si bude dle potřeby zajišťovat dodávky služeb potřebných k řádnému užívání Předmětu nájmu a provozování lékárny v Předmětu nájmu, které dle Smlouvy neposkytuje, nezajišťuje či nezabezpečuje Pronajímatel.
- s) Nájemce se zavazuje využívat služby (jejichž dodávky si zajišťuje sám) anebo Služby (jejichž dodávky poskytuje, zajišťuje či zabezpečuje Pronajímatel) pouze k jejich obvyklému účelu, a pouze v rozsahu potřebném k řádnému užívání Předmětu nájmu a provozování lékárny v Předmětu nájmu.
- t) Nájemce se zavazuje poskytovat Pronajímateli veškerou nezbytnou součinnost, kterou na něm lze spravedlivě požadovat (zejména v příslušných správních řízeních).
- u) Nájemce je oprávněn s předchozím písemným souhlasem Pronajímatele v určeném prostoru na fasádě Budovy č. p. 58 (v části nacházející se nad Předmětem nájmu) instalovat a umístit své firemní či obchodní označení, vč. loga, a to s designem, v podobě, provedení a velikosti předem písemně odsouhlasené Pronajímatelem (dále také jen „Firemní označení“). Pronajímatel může souhlas odmítnout, má-li pro to vážný důvod. Smluvní strany tímto vylučují aplikaci ust. § 2305 NOZ.

Firemní označení a jeho umístění:

- i) musí odpovídat příslušným právním předpisům a technickým normám, rozhodnutím a stanoviskům správních / veřejnoprávních orgánů, a povolením, souhlasům, stanoviskům a vyjádřením dotčených subjektů, a



- ii) musí odpovídat příslušným pravidlům reklamního označování provozoven na územní města Kopřivnice anebo jiným pravidlům zajišťujícím jednotný vizuální styl či koncept budov na územní města Kopřivnice (pokud jsou vydána), a
  - iii) nesmí svým provedením nadměrně obtěžovat třetí osoby (např. zářením, stíněním, apod.).
- Při instalaci Firemního označení se Nájemce zavazuje řídit se pokyny Pronajímatele.
- v) Nájemce se zavazuje, že bude ve vztahu k Předmětu nájmu zajišťovat a plnit:
    - i) veškeré úkoly požární ochrany v souladu s příslušnými právními předpisy v oblasti požární ochrany; zejména se zavazuje vypracovat a vést vlastní dokumentaci požární ochrany; a
    - ii) veškeré úkoly prevence pracovních rizik, bezpečnosti a ochrany zdraví při práci a hygieny práce v souladu s příslušnými právními předpisy v oblasti prevence pracovních rizik, bezpečnosti a ochrany zdraví při práci a hygieny práce; zejména se zavazuje vypracovat a vést vlastní dokumentaci prevence pracovních rizik, bezpečnosti a ochrany zdraví při práci a hygieny práce; a
    - iii) veškeré další úkoly a vypracovat a vést další vlastní dokumentaci dle příslušných právních předpisů.
  - w) Nájemce se zavazuje, že se bude ve vztahu k Předmětu nájmu řídit interními předpisy Pronajímatele (obsahujícími zejména požadavky na požární ochranu, prevenci pracovních rizik, bezpečnost a ochranu zdraví při práci, hygienu práce, a ochranu životního prostředí u Pronajímatele), se kterými bude seznámen.
  - x) Nájemce se zavazuje vhodným způsobem informovat Pronajímatele o všech haváriích, požárech, nehodách, úrazech, škodách, apod., ke kterým došlo v/na Předmětu nájmu, a to ihned, nejpozději však do 2 (dvou) kalendářních dnů od okamžiku, kdy se o přísl. skutečnosti dozví nebo měl možnost dozvědět.
  - y) Nájemce se (jakožto původce odpadů vznikajících při jeho činnosti) zavazuje dodržovat veškeré povinnosti stanovené příslušnými právními předpisy v oblasti nakládání s odpady a ochrany životního prostředí. Zejména se zavazuje nakládat s odpady vznikajícími při jeho činnosti v souladu s příslušnými právními předpisy, a zajišťovat odvoz a likvidaci těchto odpadů u osoby k této činnosti oprávněné. Dále se Nájemce zavazuje ukládat odpady vznikající při jeho činnosti pouze do odpadních nádob umístěných dle určení Pronajímatele; v případě objektivní nemožnosti ukládat tyto odpady do odpadních nádob umístěných dle původního určení Pronajímatele, se Pronajímatel zavazuje určit jiné vhodné místo.
  - z) Nájemce se zavazuje, že ve společných částech Budovy č. p. 58 anebo v okolí Budovy č. p. 58, nebude umísťovat či skladovat jakékoliv zboží, předměty, zařízení či jiné věci (např. při zásobování provozovny).
  - aa) Nájemce se zavazuje, že v Předmětu nájmu nebude umísťovat či skladovat zboží, předměty, zařízení či jiné věci, které nejsou nezbytné, potřebné či obvyklé k užívání Předmětu nájmu anebo provozování lékárny v Předmětu nájmu.
  - bb) Nájemce se zavazuje, že v Předmětu nájmu nebude umísťovat, skladovat, používat, vyrábět či jiným způsobem nakládat s toxickými, omamnými, psychotropními, výbušnými, žíravými, znečišťujícími či jinak nebezpečnými látkami, substancemi, odpady jakož i látkami způsobilými škodit životnímu prostředí, životu a zdraví (dále také jen „nebezpečné nebo škodlivé látky“), které nejsou nezbytné, potřebné či obvyklé k provozování lékárny v Předmětu nájmu.
  - cc) Nájemce bere na vědomí, že v Předmětu nájmu a ve společných částech Budovy č. p. 58 je zákaz kouření a užívání omamných a psychotropních látek.
  - dd) Nájemce se zavazuje provozovat svoji činnost v Předmětu nájmu v rozsahu a způsobem nenarušujícím řádný provoz Budovy č. p. 58, anebo provozní, obchodní a jinou činnost Pronajímatele či ostatních uživatelů Budovy č. p. 58.
  - ee) Nájemce se zavazuje zdržet se všeho, čím by on (anebo jeho zaměstnanci anebo třetí osoby přítomné v Předmětu nájmu v souvislosti s provozováním činnosti Nájemce či s jeho vědomím) nad míru přiměřenou místním poměrům, obtěžoval Pronajímatele či ostatní uživatele Budovy č. p. 58, anebo vlastníky či uživatele sousedících nemovitostí, a čím by ohrožoval či ztěžoval výkon jejich práv; zejména je nesmí nad míru přiměřenou místním poměrům obtěžovat hlukem, prachem, popílkem, kouřem, plyny, parami, pachy, světlem, stíněním, vibracemi, otřesy, odpady či jinými podobnými imisemi.
  - ff) Nájemce nese odpovědnost za způsobenou škodu či jinou újmu v rámci příslušných právních předpisů a této Smlouvy, nevyplyvá-li ze Smlouvy jinak. Nájemce se zavazuje k vyvinutí maximálního úsilí k předcházení škodám a k minimalizaci vzniklých škod. V případě, že Nájemce zjistí, že hrozí poškození majetku Pronajímatele, a současně hrozí-li nebezpečí z prodlení, tak se Nájemce zavazuje učinit v mezích svých možností nezbytná opatření k odvrácení vzniku škody anebo ke zmírnění následků, a to i bez předchozího projednání s Pronajímatelem; Nájemce o tom bude ihned poté vhodným způsobem informovat Pronajímatele.
  - gg) Poruší-li Nájemce jakýkoliv svůj závazek či povinnost ze Smlouvy, nahradí Pronajímateli škodu a jinou újmu z toho vzniklou. Povinnosti k náhradě se Nájemce zproští, prokáže-li, že mu ve splnění závazku či povinnosti

ze Smlouvy zabránila mimořádná nepředvídatelná a nepřekonatelná překážka vzniklá nezávisle na jeho vůli. Překážka vzniklá z osobních poměrů Nájemce anebo vzniklá až v době, kdy byl Nájemce s plněním závazku či povinnosti ze Smlouvy v prodlení, ani překážka, kterou byl Nájemce povinen překonat, jej však povinnosti k náhradě škody a jiné újmy nezprostí.

- hh) Nájemce se zavazuje upozornit Pronajímatele bez zbytečného odkladu na vzniklé mimořádné, nepředvídatelné a nepřekonatelné překážky ve smyslu ust. § 2913 odst. 2 NOZ bránící řádnému a včasnému splnění předmětu Smlouvy (okolnosti vylučující odpovědnost). Nájemce se zavazuje k vyvinutí maximálního úsilí k odvrácení a překonání okolností vylučujících odpovědnost.
- ii) Nájemce odpovídá v plném rozsahu za majetek v jeho vlastnictví či držení, který je v Předmětu nájmu, zejména pak Vnitřní vybavení v Předmětu nájmu, Movitý majetek v Předmětu nájmu, a Stavební úpravy, které mají charakter technického zhodnocení a které Nájemce provedl v souladu s touto Smlouvou; včetně jejich ochrany a ostrahy.
- jj) Nájemce odpovídá v plném rozsahu za bezpečnost a ochranu zdraví při práci svých zaměstnanců, a dále za bezpečnost a ochranu zdraví třetích osob přítomných v Předmětu nájmu v souvislosti s provozováním činnosti Nájemce či s jeho vědomím.
- kk) Nájemce odpovídá v plném rozsahu za škodu způsobenou Pronajímateli (včetně škody způsobené v/na Předmětu nájmu, Budově č. p. 58 anebo společných částech Budovy č. p. 58) anebo třetím osobám, v souvislosti s užíváním Předmětu nájmu anebo provozováním lékárny v Předmětu nájmu, včetně škody způsobené jeho zaměstnanci anebo třetími osobami přítomnými v Předmětu nájmu v souvislosti s provozováním činnosti Nájemce či s jeho vědomím.
- ll) Nájemce se zavazuje, že v případě, že by v souvislosti s užíváním Předmětu nájmu anebo provozováním lékárny v Předmětu nájmu byla Pronajímateli uložena pokuta, sankční odvod či jakákoli podobná platební povinnost (dále také jen „sankce“) anebo poplatek anebo povinnost k odstranění závadného stavu, tak Nájemce Pronajímateli nahradí veškerou škodu či náklady, které mu v této souvislosti vzniknou. Nájemce se zejména zavazuje, že v případě, že správní / veřejnoprávní orgán uplatní vůči Pronajímateli jakoukoliv sankci, jejíž nárok na zaplacení vznikl v důsledku porušení povinnosti Nájemce dle příslušného právního předpisu, tak Nájemce zaplatí Pronajímateli částku odpovídající této sankci, a to ve lhůtě splatnosti této sankce na základě písemného oznámení Pronajímatele o uplatnění sankce správním / veřejnoprávním orgánem.
- mm) Nájemce se zavazuje pojistit u pojišťovny a po celou dobu trvání Smlouvy udržovat v platnosti a účinnosti pojištění:
  - i) veškeré odpovědnosti za škodu či jinou újmu způsobenou Pronajímateli (včetně odpovědnosti za škodu v/na Předmětu nájmu, Budově č. p. 58 anebo společných částech Budovy č. p. 58) anebo třetím osobám, v souvislosti s užíváním Předmětu nájmu anebo provozováním lékárny v Předmětu nájmu, a to s limitem pojistného plnění na jednu škodnou událost minimálně 50.000.000,-Kč (slovy: PadesátMiliónů korun českých) a s výší spoluúčasti 10.000,-Kč; a
  - ii) veškerého majetku v jeho vlastnictví či držení, který je v Předmětu nájmu, zejména pak Vnitřního vybavení v Předmětu nájmu, Movitého majetku v Předmětu nájmu, a Stavebních úpravách, které mají charakter technického zhodnocení a které Nájemce provedl v souladu s touto Smlouvou (včetně pojištění proti vnějším rizikům, jako např. živelným nebezpečím a katastrofám, vandalismu, krádeži, odcizení, apod.), a to v plné výši jejich nahrazovací (nové) hodnoty.Nájemce se zavazuje předložit Pronajímateli (a to i opakovaně) kopii příslušného osvědčení o pojištění (např. pojistného certifikátu) vztahujícího se k pojištění odpovědnosti za škodu dle tohoto písm., a to nejpozději do 5 (pěti) kalendářních dnů od doručení písemné výzvy Pronajímatele.
- nn) Nájemce se zavazuje nechovat se způsobem porušujícím pojistné podmínky pojistných smluv uzavřených Nájemcem k pojištění odpovědnosti za škodu dle předchozího písm. tohoto odst. Smlouvy.
- oo) Další práva a povinnosti Nájemce vyplývají ze Smlouvy, příslušných právních předpisů a technických norem, rozhodnutí a stanovisek správních / veřejnoprávních orgánů, a povolení, souhlasů, stanovisek a vyjádření dotčených subjektů.

## **Článek X.**

### **Stavební úpravy, technické zhodnocení majetku Pronajímatele**

- 10.1. Jakékoli stavební či jiné změny (příp. úpravy, opravy, údržby či jiné zásahy) Předmětu nájmu, jeho součástí, příslušenství, příp. Budovy č. p. 58 či společných částí Budovy č. p. 58 (v textu také jen „Stavební úpravy“), je Nájemce oprávněn provádět pouze:

- a) na základě předchozího výslovného písemného souhlasu Pronajímatele (s výjimkou oprav a údržby Předmětu nájmu dle čl. XI. odst. 11.1. až odst. 11.4. Smlouvy, a oprav při havarijních stavech vyžadujících neodkladné řešení) vydaného dle této Smlouvy, a
  - b) v souladu s dalšími podmínkami stanovenými touto Smlouvou.
- 10.2. Náklady na provedení jakýchkoliv Stavebních úprav (včetně nákladů spojených či souvisejících se Stavebními úpravami (zejména náklady na vyhotovení projektové dokumentace, správní poplatky, apod.)) nese výlučně Nájemce.
- 10.3. Pro proces přípravy, předkládání, posuzování a schvalování žádosti o vydání souhlasu s provedením Stavebních úprav, se Smluvní strany dohodly na následujícím postupu:
- a) V dostatečném předstihu před zamýšleným provedením Stavebních úprav předloží Nájemce Pronajímateli k posouzení písemnou žádost o vydání souhlasu s provedením Stavebních úprav obsahující popis, rozsah, technologii provedení a předběžný rozpočet zamýšlených Stavebních úprav (dále také jen „Žádost“), a dále projektovou dokumentaci obsahující zejména soubor schémat a výkresů doplněných textovou částí sloužící jako popis zamýšlených Stavebních úprav (dále také jen „Projektová dokumentace“).
  - b) Nájemce odpovídá za to, že zamýšlené Stavební úpravy, Projektová dokumentace, jakož i veškerá další dokumentace související se Stavebními úpravami použitá v jejich rámci, jsou (či budou) v souladu s příslušnými právními předpisy a technickými normami, a že neporušují (či neporuší) autorská či jiná práva třetích osob anebo ochranu duševního vlastnictví, a dále že nepoškozují (či nepoškodí) zájmy Pronajímatele a třetích osob.
  - c) V případě, že Pronajímatel nevznesl k předložené Žádosti a Projektové dokumentaci žádné připomínky, zavazuje se Pronajímatel zaslat Nájemci vyjádření o:
    - i) schválení Stavebních úprav a Projektové dokumentace, a to do 15 (patnácti) kalendářních dnů od doručení Žádosti; nebo
    - ii) neschválení Stavebních úprav a Projektové dokumentace, a to do 15 (patnácti) kalendářních dnů od doručení Žádosti. V případě prvních Stavebních úprav spočívajících v úpravě Předmětu nájmu na prostory lékárny, je Pronajímatel oprávněn nesouhlasit se zamýšlenými Stavebními úpravami anebo Projektovou dokumentací pouze v případě jejich rozporu se Smlouvou anebo příslušnými právními předpisy či technickými normami, anebo jejich rozporu s vizualizací Předmětu nájmu jako lékárny. V případě dalších Stavebních úprav, je Pronajímatel oprávněn nesouhlasit se zamýšlenými Stavebními úpravami anebo Projektovou dokumentací z jakéhokoliv důvodu anebo i bez udání důvodu.
  - d) V případě, že Pronajímatel k předložené Žádosti anebo Projektové dokumentaci vznesl připomínky či v nich shledá nedostatky, zavazuje se Pronajímatel zaslat Nájemci tyto vznesené připomínky či zjištěné nedostatky (včetně požadavků na vyřešení vznesených připomínek či odstranění zjištěných nedostatků, a stanovením lhůty k jejich vyřešení či odstranění), a to do 15 (patnácti) kalendářních dnů od doručení Žádosti. Po vyřešení vznesených připomínek či odstranění zjištěných nedostatků se bude postupovat dle čl. X. odst. 10.3. písm. c) Smlouvy, příp. opět dle čl. X. odst. 10.3. písm. d) Smlouvy.
  - e) Nájemce bere na vědomí, že schválení Stavebních úprav a Projektové dokumentace Pronajímatelem nebude v žádném případě zakládat jakoukoliv odpovědnost Pronajímatele za jejich správnost, dostatečnost či soulad s příslušnými právními předpisy a technickými normami, apod.
  - f) V případě, že k provedení Stavebních úprav či v souvislosti se Stavebními úpravami nebude nutné vyhotovit Projektovou dokumentaci, tak se ustanovení čl. X. odst. 10.3. písm. a) až e) Smlouvy použijí analogicky.
- 10.4. V případě realizace Stavebních úprav, které budou prováděny v souladu se Smlouvou, se Pronajímatel zavazuje poskytnout Nájemci veškerou nezbytnou součinnost, kterou na něm lze spravedlivě požadovat (zejména v příslušných správních řízeních).
- 10.5. Nájemce se zavazuje, že nezažít provádění Stavebních úprav dříve:
- a) než potřebné stavební povolení vydané příslušným stavebním úřadem nabude právní moci (příp. než bude vydán potřebný souhlas s provedením ohlášené stavby), a současně
  - b) než bude kopie předmětného stavebního povolení opatřena doložkou o nabytí právní moci (příp. kopie předmětného souhlasu s provedením ohlášené stavby), předána Nájemcem Pronajímateli.
- 10.6. Nájemce se zavazuje Stavební úpravy provádět:
- a) v rozsahu a způsobem uvedenými ve schválené Žádosti a Projektové dokumentaci. Smluvní strany se v této souvislosti dohodly, že drobné odchylky od Projektové dokumentace, které nemění celkové řešení Stavebních úprav a ani nezvyšují jejich cenu, se nepovažují za vady, pokud byly Pronajímatelem písemně odsouhlaseny (alespoň souhlasným zápisem do stavebního deníku). Tyto odchylky Nájemce vyznačí v dokumentaci skutečného provedení Stavebních úprav;
  - b) v souladu s příslušnými právními předpisy a technickými normami;

- c) v souladu s potřebnými rozhodnutími či stanovisky příslušných správních / veřejnoprávních orgánů (zejména pak stavebním povolením či souhlasem s provedením ohlášené stavby, apod.);
  - d) v souladu s potřebnými povoleními, souhlasy, stanovisky či vyjádřeními dotčených subjektů;
  - e) v souladu s dalšími podmínkami stanovenými touto Smlouvou.
- 10.7. Nájemce se zavazuje Stavební úpravy provádět tak:
- a) aby nad míru obvyklou pro příslušný druh stavebních prací nebyla porušena či ohrožena práva a zájmy Pronajímatele anebo ostatních nájemců nacházejících se v Budově č. p. 58, a současně
  - b) aby nad míru obvyklou pro příslušný druh stavebních prací nebyl narušen, omezen či ohrožen provoz Budovy č. p. 58, Pronajímatele anebo ostatních nájemců nacházejících se v Budově č. p. 58;
- přičemž tomu musí Nájemce provádění Stavebních úprav přizpůsobit, a to zejména z hlediska času a způsobu provádění prací, bezpečnosti a ochrany zdraví při práci (BOZP) a bezpečnosti obecně, hygieny, ochrany proti prachu, prašnosti, vibracím, otřesům, zápachu, hluku, apod. a předcházení vzniku jakýchkoli škod na majetku či životech. Smluvní strany se v této souvislosti dohodly, že bourací práce a vrtání budou prováděny pouze o víkendech anebo po ukončení otevírací doby ostatních nájemců nacházejících se v Budově č. p. 58, příp. v jiný vhodný čas předem písemně odsouhlasený Pronajímatelem.
- 10.8. Nájemce při provádění Stavebních úprav také zejména:
- a) je oprávněn umísťovat či skladovat mimo Předmět nájmu jakékoli stavební materiály, hmoty, výrobky, stroje, nářadí, zařízení, pomůcky či jiné předměty, související či určené k provádění Stavebních úprav (dále také jen „Stavební materiál a nářadí“) pouze na základě předchozího písemného souhlasu Pronajímatele anebo souhlasu či povolení dotčených vlastníků či uživatelů příslušných nemovitostí (např. ve formě dočasného záboru veřejného prostranství, apod.),
  - b) není oprávněn umístováním či skladováním Stavebního materiálu a nářadí omezit přístup ke vstupům, průchodům, nouzových východům či prostorům umožňujícím evakuaci osob z/do Budovy č. p. 58,
  - c) zavazuje se provádět denní úklid znečištěných společných prostor Budovy č. p. 58 a okolí Předmětu nájmu (okolím Předmětu nájmu se pro tyto účely považuje prostor 4m od stěn Předmětu nájmu)),
  - d) zavazuje se zajistit řádnou likvidaci stavebního odpadu (odložení tohoto odpadu do společných sběrných nádob nebo v okolí těchto nádob, příp. ve společných prostorách Budovy č. p. 58 nebo v okolí Budovy č. p. 58 je nepřipustné),
  - e) zavazuje se umožnit Pronajímateli (anebo osobám jím pověřeným) kontrolu provádění Stavebních úprav, (zejména pak formou účasti na kontrolních dnech, jejichž termín konání Nájemce včas oznámí Pronajímateli).
- 10.9. Nájemce se zavazuje smluvně zajistit, aby zhotovitel (příp. dodavatel), který bude provádět Stavební úpravy, pojistil svoji odpovědnost za škodu způsobenou třetí osobě či osobám v souvislosti s výkonem stavebních a montážních činností z titulu provádění Stavebních úprav, s limitem pojistného plnění na jednu škodnou událost minimálně 50.000.000,-Kč (slovy: PadesátMilionů korun českých) a s vyšší spoluúčasti maximálně 5% (slovy: pět procent); závazek pojistit odpovědnost za škodu dle tohoto odst. vzniká zhotoviteli (příp. dodavateli) Stavebních úprav k okamžiku zahájení provádění Stavebních úprav a trvá po celou dobu provádění stavebních a montážních prací. Pojištění odpovědnosti za škodu dle tohoto odst. bude kryt rizika vyplývající z činnosti všech účastníků provádění Stavebních úprav, tj. včetně poddodavatelů, příp. dalších subjektů. Nájemce se zavazuje předložit Pronajímateli (a to i opakovaně) kopii příslušného osvědčení o pojištění (např. pojistného certifikátu) vztahujícího se k pojištění odpovědnosti za škodu dle tohoto odst., a to nejpozději do 15 (patnácti) kalendářních dnů od doručení písemné výzvy Pronajímatele.
- 10.10. Nájemce je oprávněn pověřit provedením Stavebních úprav i třetí osoby jakožto své zhotovitele (příp. dodavatele); Nájemce však odpovídá za plnění svých zhotovitelů (příp. dodavatelů) tak, jako by plnil sám. Nájemce se zavazuje Stavební úpravy provádět pouze osobami majícími příslušnou odbornou způsobilost (kvalifikaci).
- 10.11. V případě, že Projektová dokumentace, příslušné právní předpisy, technické normy, stavební povolení (příp. souhlas s provedením ohlášené stavby), jiná rozhodnutí či stanoviska příslušných správních / veřejnoprávních orgánů, anebo povolení, souhlasy, stanoviska či vyjádřeními dotčených subjektů předepisují či doporučují provedení zkoušek, měření, revizí, atestů, či zajištění certifikátů anebo prohlášení o shodě, týkajících se Stavebních úprav, tak se Nájemce zavazuje zajistit jejich úspěšné provedení či vydání nejpozději do 5 (pěti) kalendářních dnů po dokončení Stavebních úprav.
- 10.12. Nejpozději do 5 (pěti) kalendářních dnů po dokončení Stavebních úprav Nájemce písemně vyzve Pronajímatele ke kontrole provedených Stavebních úprav (zejména, zda jsou v souladu se schválenou Žádostí a Projektovou dokumentací). Při této kontrole Nájemce předá Pronajímateli:
- a) dokumentaci skutečného provedení Stavebních úprav (v rozsahu příslušných právních předpisů), a to ve 2 (dvou) vyhotoveních v listinné formě a v 1 (jednom) vyhotovení v elektronické formě, a
  - b) kopie dalších dokumentů týkajících se či souvisejících se Stavebními úpravami (tj. zejména revizní zprávy,

- doklady v rozsahu podkladů ke kolaudaci, apod.), a to v 1 (jednom) vyhotovení v listinné formě.
- 10.13. V případě zjištěných vad se Nájemce zavazuje tyto vady v Pronajímatelem stanovené lhůtě odstranit. V případě bezvadného provedení Stavebních úprav nebo po odstranění zjištěných vad, vydá Pronajímatel Nájemci písemné stanovisko k provedeným Stavebním úpravám a dalšímu stavebnímu řízení (bude-li se konat). V případě, že se nevyžaduje kolaudační souhlas či rozhodnutí, tak musí stanovisko Pronajímatele předcházet zahájení užívání dokončených Stavebních úprav.
- 10.14. Nejpozději do 90 (devadesáti) kalendářních dnů od vydání kolaudačního souhlasu či rozhodnutí opravňujícího užívání dokončených Stavebních úprav (příp. po dokončení Stavebních úprav, pokud se kolaudační souhlas či rozhodnutí nevyžaduje), Nájemce:
- a) předá Pronajímateli kopii příslušného kolaudačního souhlasu či rozhodnutí (bude-li vydáván), s vyznačeným dnem vydání, příp. doložkou o nabytí právní moci (jedná-li se o rozhodnutí), a to v 1 (jednom) vyhotovení v listinné formě (s výjimkou případu, kdy příslušný kolaudační souhlas bude Pronajímateli zaslán stavebním úřadem);
  - b) sdělí Pronajímateli datum uvedení provedených Stavebních úprav, které mají charakter technického zhodnocení majetku Pronajímatele (ve smyslu příslušných daňových předpisů) (dále také jen „technické zhodnocení“), do užívání (po splnění všech podmínek nezbytných k řádnému zahájení provozování lékárny);
  - c) sdělí Pronajímateli výši nákladů vynaložených na provedené Stavební úpravy (zejména pak nakupované práce, služby, materiál, zboží, vnitrorežijní práce, správní poplatky, apod.) a hodnotu provedených Stavebních úprav, které mají charakter technického zhodnocení;
  - d) předá Pronajímateli kopie veškerých účetních a jiných dokladů a podkladů (dále také jen „Účetní dokumentace“) prokazujících výši a charakter nákladů vynaložených na provedené Stavební úpravy (zejména pak faktury, daňové doklady, doklady o zaplacení, objednávky, smlouvy, apod.), a to v 1 (jednom) vyhotovení v listinné formě. Z této Účetní dokumentace musí být dále zřejmý rozsah a hodnota provedených Stavebních úprav a pro potřeby účetnictví a daně z příjmů i jejich charakter (technické zhodnocení, rekonstrukce, modernizace, oprava atd.).
- 10.15. V případě provedených Stavebních úprav, které mají charakter technického zhodnocení, není Nájemce oprávněn požadovat po Pronajímateli náhradu hodnoty takového zhodnocení (s výjimkou ust. čl. XIII. odst. 13.12. a odst. 13.13. Smlouvy), je však oprávněn hodnotu jím provedeného technického zhodnocení majetku Pronajímatele účetně a daňově rovnoměrně odpisovat. Nájemce písemně označí v Účetní dokumentaci ty finanční položky (investice), které budou z jeho strany předmětem účetního a daňového rovnoměrného odpisování. V této souvislosti Pronajímatel vystaví písemný souhlas s tím, aby daňové rovnoměrné odpisy technického zhodnocení ze Stavebních úprav uplatňoval Nájemce do svého základu daně z příjmů v souladu s příslušnými daňovými předpisy. Hodnota provedených Stavebních úprav, které mají charakter technického zhodnocení, bude vedena jako majetek Nájemce, tj. Pronajímatel o hodnotu tohoto technického zhodnocení nezvýší vstupní cenu Budovy č. p. 58 ve svém účetnictví. V této souvislosti Pronajímatel prohlašuje, že Budovu č. p. 58 má zařazenou do 5. odpisové skupiny a dále, že Budova č. p. 58 není vedena na seznamu kulturních památek; v případě změny Pronajímatel písemně poskytne Nájemci informaci o zařazení majetku do daňové odpisové skupiny v souladu s příslušnými daňovými předpisy.
- 10.16. V případě, že Nájemce provede Stavební úpravy v rozporu s podmínkami stanovenými touto Smlouvou (tj. zejména bez předchozího výslovného písemného souhlasu Pronajímatele), tak je Nájemce povinen uvést Předmět nájmu do původního stavu, jakmile o to Pronajímatel písemně požádá, nejpozději však ke dni ukončení Smlouvy. Neuvede-li Nájemce na písemnou žádost Pronajímatele Předmět nájmu do původního stavu, může Pronajímatel v souladu s ust. § 2220 odst. 2 NOZ nájem vypovědět bez výpovědní doby. Tím není dotčen nárok Pronajímatele na úhradu případně vzniklé škody a smluvní pokuty, a ani právo Pronajímatele dle čl. XIII. odst. 13.18. Smlouvy (který se použije analogicky).

## **Článek XI. Opravy a údržba**

- 11.1. Nájemce se zavazuje udržovat Předmět nájmu s péčí řádného hospodáře v bezvadném stavu, zejména se zavazuje v/na Předmětu nájmu provádět či zajišťovat na vlastní náklady údržbu a opravy Předmětu nájmu tak, aby byl plně funkční a byl plně způsobilý plnit účel stanovený v této Smlouvě, a to zejména údržbu a opravy veškerých:
- a) konstrukčních či stavebních prvků (vyjma nosných prvků a konstrukcí Budovy č. p. 58, a příček oddělujících Předmět nájmu od společných částí Budovy č. p. 58 a dalších prostor sloužících podnikání nacházejících se v Budově č. p. 58;

- b) mechanických, elektrických, elektronických, topných, vodovodních, odpadních, sanitárních, vzduchotechnických, klimatizačních, IT, telekomunikačních, bezpečnostních, zabezpečovacích či jiných technologických systémů, měřidel, rozvodů, a dalších zařízení sloužících výlučně Předmětu nájmu či Nájemci;
  - c) vestaveb, vybavení, zařizovacích předmětů a dalších movitých věcí;
  - d) Stavebních úprav;
- které se nacházejí v/na Předmětu nájmu (tj. ty, které v Předmětu nájmu byly v době, kdy jej Nájemce převzal, a ty, které v/do Předmětu nájmu instaloval, provedl či umístil Nájemce), bez ohledu na to, zda jsou v účetní evidenci Pronajímatele či Nájemce.
- 11.2. Pro vyloučení pochybností se za údržbu a opravy ve smyslu ust. čl. XI. odst. 11.1. Smlouvy (k jejichž provedení či zajištění je Nájemce zavázán) považují zejména údržba a opravy Předmětu nájmu uvedené v Příloze č. 2 Smlouvy, která tvoří nedílnou obsahovou součást Smlouvy.
  - 11.3. Pro vyloučení pochybností se za údržbu a opravy ve smyslu ust. čl. XI. odst. 11.1. Smlouvy (k jejichž provedení či zajištění je Nájemce zavázán) také považují další údržba a opravy Předmětu nájmu neuvedené v Příloze č. 2 Smlouvy, která tvoří nedílnou obsahovou součást Smlouvy, jestliže náklady na 1 (jeden) takový úkon údržby nebo opravy nepřesáhnou částku 39.999,-Kč (slovy: TřicetDevětTisícDevětSetDevadesátDevět korun českých) bez DPH (příčemž provádí-li se na téže věci několik úkonů údržby nebo opravy, které spolu souvisí, je rozhodující součet nákladů na tyto související úkony údržby nebo opravy).
  - 11.4. Za opravy, k nimž je Nájemce zavázán, se považují rovněž výměny jednotlivých uvedených věcí či jejich částí (včetně součástí a příslušenství).
  - 11.5. Při provádění či zajišťování údržby a oprav Předmětu nájmu se ustanovení čl. X. odst. 10.6. až 10.12. Smlouvy použijí analogicky.
  - 11.6. V případě, že Nájemce neprovede či nezajistí údržbu anebo opravu, ke které je zavázán (v důsledku čehož hrozí či vzniká škoda či jiná újma na životě, zdraví, životním prostředí anebo majetku Pronajímatele či třetích osob), a to ani do 15 (patnácti) kalendářních dnů od doručení písemného upozornění ze strany Pronajímatele, tak je Pronajímatel oprávněn provést či zajistit potřebnou údržbu anebo opravu na náklady Nájemce; podpisem Smlouvy zmocňuje Nájemce Pronajímatele k provedení či zajištění potřebné údržby anebo opravy na náklady Nájemce (příčemž Pronajímatel je oprávněn požadovat náhradu pouze účelně vynaložených nákladů).
  - 11.7. V případě, že by náklady na 1 (jeden) zamýšlený úkon údržby nebo opravy (ve smyslu výše uvedených ustanovení tohoto článku Smlouvy) měly být vyšší než částka 39.999,-Kč (slovy: TřicetDevětTisícDevětSetDevadesátDevět korun českých) bez DPH (příčemž provádí-li se na téže věci několik úkonů údržby nebo opravy, které spolu souvisí, je rozhodující součet nákladů na tyto související úkony údržby nebo opravy), tak Nájemce písemně oznámí takovou skutečnost Pronajímateli před provedením či zajištěním příslušného úkonu údržby nebo opravy, včetně informace, zda by zamýšlený úkon údržby nebo opravy měl mít charakter technického zhodnocení majetku Pronajímatele.
  - 11.8. V případě, že zamýšlený úkon údržby nebo opravy by měl mít charakter technického zhodnocení majetku Pronajímatele, tak Smluvní strany budou ve vztahu k takovému úkonu údržby nebo opravy (takovému technickému zhodnocení) přistupovat jako ke Stavebním úpravám a budou postupovat analogicky v souladu s ustanovením čl. X. Smlouvy.
  - 11.9. Pronajímatel se zavazuje provádět či zajišťovat na vlastní náklady veškeré ostatní opravy a údržbu Budovy č. p. 58, společných částí Budovy č. p. 58, a Předmětu nájmu, s výjimkou případů, kdy potřeba provedení či zajištění takových oprav či údržby bude způsobena jednáním či opomenutím Nájemce (příčemž jednáním či opomenutím Nájemce se pro tyto účely rozumí i jednání či opomenutí jeho zaměstnanců, dodavatelů, návštěvníků a dalších osob, jimž umožnil Nájemce vstup do Předmětu nájmu anebo společných částí Budovy č. p. 58). Pro vyloučení pochybností se za údržbu a opravy (k jejichž provedení či zajištění je Pronajímatel zavázán) považují zejména údržba a opravy uvedené v Příloze č. 2 Smlouvy, která tvoří nedílnou obsahovou součást Smlouvy.
  - 11.10. Pronajímatel je oprávněn v/na Budově č. p. 58 anebo společných částech Budovy č. p. 58 provádět či zajišťovat na vlastní náklady i jiné opravy či údržbu, a další stavební a související práce. Pronajímatel se v této souvislosti zavazuje postupovat tak, aby, bude-li to možné, byl Nájemce těmito pracemi co nejméně omezen v užívání Předmětu nájmu, a dále se, bude-li to možné, zavazuje informovat Nájemce o plánu těch prací, které mohou omezit Nájemce při užívání Předmětu nájmu.
  - 11.11. Pronajímatel je oprávněn přistavět, zbourat, zvětšit, zmenšit, přemístit, vestavět anebo jinak upravit či změnit charakter, uspořádání či vzhled Budovy č. p. 58 anebo jakýchkoli jejích částí (s výjimkou Předmětu nájmu) anebo společných částí Budovy č. p. 58. Pronajímatel je také oprávněn změnit způsob či rozsah užívání Budovy č. p. 58 anebo jakýchkoli jejích částí (s výjimkou Předmětu nájmu) anebo společných částí Budovy č. p. 58, a provádět v nich jakékoli činnosti. Pronajímatel je dále oprávněn provést či zajistit jakákoli opatření, včetně prohlídek, kontrol, oprav, změn, výzdoby, doplňků či zhodnocení Budovy č. p. 58 anebo jakýchkoli jejích částí (s výjimkou Předmětu

- nájmu) anebo společných částí Budovy č. p. 58, která mohou být nezbytná, potřebná nebo vhodná při jejich provozu či z důvodu jejich bezpečnosti, ochrany či zachování, příp. ochrany či zachování zájmů Pronajímatele.
- 11.12. Nájemce se zavazuje v případech uvedených v čl. XI. odst. 11.9. až 11.11. Smlouvy umožnit a strpět provedení těchto prací či činností, a dále strpět na dobu nezbytně nutnou i přerušení či omezení jeho nájemních práv.
- 11.13. Nájemce nemá nárok na náhradu ušlého zisku majícího původ v přerušení či omezení jeho nájemních práv z důvodů uvedených v čl. XI. odst. 11.9. až 11.11. Smlouvy.
- 11.14. Nájemce se zavazuje bez zbytečného odkladu poté, kdy tato potřeba vznikla, písemně oznámit Pronajímateli potřebu oprav anebo údržby anebo odstranění závad, které má dle Smlouvy či příslušných právních předpisů provádět či zajistit Pronajímatel, a umožnit a strpět provedení těchto oprav anebo údržby anebo odstranění závad, i když mu provedení těchto oprav anebo údržby anebo odstranění závad způsobí obtíže anebo omezí užívání Předmětu nájmu; jinak odpovídá za škodu vzniklou nesplněním tohoto závazku (tím není dotčen nárok Pronajímatele na úhradu smluvní pokuty).
- 11.15. V případě, že Pronajímatel neprovede či nezajistí údržbu anebo opravu, ke které je zavázán (v důsledku čehož hrozí či vzniká škoda či jiná újma na životě, zdraví, životním prostředí anebo majetku Nájemce či třetích osob), a to ani do 15 (patnácti) kalendářních dnů od doručení písemného upozornění ze strany Nájemce, tak je Nájemce oprávněn provést či zajistit potřebnou údržbu anebo opravu na náklady Pronajímatele; podpisem Smlouvy zmocňuje Pronajímatel Nájemce k provedení či zajištění potřebné údržby anebo opravy na náklady Pronajímatele (přičemž Nájemce je oprávněn požadovat náhradu pouze účelně vynaložených nákladů).
- 11.16. Smluvní strany tímto vylučují aplikaci ust. § 2210 odst. 3 NOZ, § 2212 NOZ, a § 2208 odst. 1 v části, dle které platí, že Nájemce může nájem vypovědět bez výpovědní doby.

## **Článek XII. Odpovědné osoby**

- 12.1. Odpovědné osoby zastupují Smluvní stranu ve smluvních, technických anebo ekonomických záležitostech souvisejících s plněním předmětu Smlouvy, zejména podávají a přijímají informace o průběhu plnění Smlouvy.
- 12.2. Odpovědné osoby budou oprávněny činit rozhodnutí závazná pro Smluvní strany ve vztahu ke Smlouvě v rámci své působnosti a pravomoci. Odpovědné osoby, nejsou-li statutárními orgány Smluvní strany nebo není-li jim udělena speciální písemná plná moc, však nejsou oprávněny provádět změny či ukončení Smlouvy, s výjimkou oprávnění výslovně ve Smlouvě definovaných.
- 12.3. Odpovědnými osobami za Pronajímatele jsou:
- a) ve věcech smluvních: Ing. Vladimír Pustka, telefonní číslo: [REDACTED]
  - b) ve věcech technických: Ing. Vladimír Pustka, telefonní číslo: [REDACTED]
  - c) ve věcech ekonomických (fakturace, vyúčtování, apod.): Ing. Jana Rečková, telefonní číslo: [REDACTED]
- 12.4. Odpovědnými osobami za Nájemce jsou:
- a) ve věcech smluvních: při písemném styku doručování na adresu sídla společnosti „*k rukám akvizičního ředitele*“, [REDACTED]; [REDACTED]
  - b) ve věcech technických: Ing. Martin Mucha, telefonní číslo: [REDACTED]
  - c) ve věcech ekonomických (fakturace, vyúčtování, apod.): [REDACTED]
- 12.5. Každá ze Smluvních stran má právo změnit jí jmenované odpovědné osoby, musí však o každé změně písemně vyzoomět druhou Smluvní stranu; změna odpovědných osob je vůči druhé Smluvní straně účinná okamžikem, kdy o ní byla písemně vyzooměna.

## **Článek XIII. Ukončení Smlouvy**

- 13.1. Smlouvu lze ukončit před uplynutím doby jejího trvání (uvedené v čl. VIII. odst. 8.1. Smlouvy):

- a) písemnou dohodou Smluvních stran; nebo
  - b) písemnou výpovědí Smlouvy jednou ze Smluvních stran v případech a za podmínek stanovených touto Smlouvou (zejména pak uvedených v čl. XIII. odst. 13.3. až odst. 13.7. Smlouvy); nebo
  - c) způsoby či právními skutečnostmi stanovenými v příslušných právních předpisech (zejména pak NOZ), pokud se Smluvní strany v této Smlouvě nedohodly odchylně od právní úpravy.
- 13.2. Smlouvu lze ukončit písemnou dohodou Smluvních stran, jejíž součástí je i vypořádání vzájemných dluhů (závazků) a pohledávek; v takovém případě Smlouva zanikne ke dni určenému v písemné dohodě Smluvních stran.
- 13.3. Pronajímatel je oprávněn Smlouvu písemně vypovědět v těchto případech:
- a) Nájemce je v prodlení s převzetím Předmětu nájmu v termínu uvedeném v čl. IV. odst. 4.1. Smlouvy, a nenapraví toto porušení svého závazku či povinnosti ani v dodatečně lhůtě uvedené v písemné výzvě Pronajímatele ke zjednání nápravy, která nebude kratší než 15 (slovy: patnáct) kalendářních dnů; anebo
  - b) Stavební povolení potřebné pro provedení prvních Stavebních úprav spočívajících v úpravě Předmětu nájmu na prostory lékárny nenabude právní moci do 30.06.2021; anebo
  - c) Nájemce je v prodlení se zahájením provozování lékárny v Předmětu nájmu v termínu uvedeném v čl. III. odst. 3.6. Smlouvy po dobu delší než 6 (slovy: šest) kalendářních měsíců, a nedojde k nápravě ani v dodatečně lhůtě uvedené v písemné výzvě Pronajímatele ke zjednání nápravy, která nebude kratší než 15 (slovy: patnáct) kalendářních dnů; anebo
  - d) Nájemce zastaví nebo přeruší provozování lékárny v Předmětu nájmu po dobu delší než 6 (slovy: šest) kalendářních měsíců, a nedojde k nápravě ani v dodatečně lhůtě uvedené v písemné výzvě Pronajímatele ke zjednání nápravy, která nebude kratší než 15 (slovy: patnáct) kalendářních dnů; anebo
  - e) Nájemce nezíská, pozbuje či mu budou pravomocně odebrána jakákoliv povolení, koncese, živnostenská či jiná oprávnění, schválení, souhlasy či licence potřebné k provozování lékárny v Předmětu nájmu, a nedojde k nápravě ani v dodatečně lhůtě uvedené v písemné výzvě Pronajímatele ke zjednání nápravy, která nebude kratší než 90 (slovy: devadesát) kalendářních dnů; anebo
  - f) Nájemce je v prodlení s:
    - i) platbou Nájemného nebo jakékoli jeho části (dle čl. VI. odst. 6.1. až odst. 6.6. Smlouvy), anebo
    - ii) platbou Mimořádného nájemného nebo jakékoli jeho části (dle čl. VI. odst. 6.7. až odst. 6.8. Smlouvy), anebo
    - iii) platbou Ceny za Služby nebo jakékoli její části (dle čl. VI. odst. 6.9. až odst. 6.11. Smlouvy), anebo
    - iv) jakoukoliv jinou platbou nebo jakoukoliv její částí (vzniklou na základě Smlouvy či v souvislosti se Smlouvou),
 po dobu delší než 30 (slovy: třicet) kalendářních dnů, a nenapraví toto porušení svého závazku či povinnosti ani v dodatečně lhůtě uvedené v písemné výzvě Pronajímatele ke zjednání nápravy, která nebude kratší než 15 (slovy: patnáct) kalendářních dnů; anebo
  - g) Nájemce nesloží Jistotu na účet Pronajímatele ve výši a dle podmínek uvedených v čl. VII. Smlouvy, a nenapraví toto porušení svého závazku či povinnosti ani v dodatečně lhůtě uvedené v písemné výzvě Pronajímatele ke zjednání nápravy, která nebude kratší než 15 (slovy: patnáct) kalendářních dnů; anebo
  - h) Nájemce užívá Předmět nájmu v rozporu se Smlouvou anebo za jiným účelem než je uvedeno v čl. III. odst. 3.4. Smlouvy, a nenapraví toto porušení svého závazku či povinnosti ani v dodatečně lhůtě uvedené v písemné výzvě Pronajímatele ke zjednání nápravy, která nebude kratší než 15 (slovy: patnáct) kalendářních dnů; anebo
  - i) Nájemce provozuje svoji činnost v Předmětu nájmu v rozsahu či způsobem narušujícím řádný provoz Budovy č. p. 58, anebo provozní, obchodní či jinou činnost Pronajímatele anebo ostatních uživatelů Budovy č. p. 58, a nenapraví toto porušení svého závazku či povinnosti ani v dodatečně lhůtě uvedené v písemné výzvě Pronajímatele ke zjednání nápravy, která nebude kratší než 15 (slovy: patnáct) kalendářních dnů; anebo
  - j) Nájemce (anebo jeho zaměstnanci anebo třetí osoby přítomné v Předmětu nájmu v souvislosti s provozováním činnosti Nájemce či s jeho vědomím) nad míru přiměřenou místním poměrům obtěžuje Pronajímatele či ostatní uživatele Budovy č. p. 58, anebo vlastníky či uživatele sousedících nemovitostí, anebo ohrožuje či ztěžuje výkon jejich práv, a nenapraví toto porušení svého závazku či povinnosti ani v dodatečně lhůtě uvedené v písemné výzvě Pronajímatele ke zjednání nápravy, která nebude kratší než 15 (slovy: patnáct) kalendářních dnů; anebo
  - k) Nájemce neposkytne Pronajímateli osvědčení o pojištění ve lhůtě a dle podmínek uvedených v čl. IX. odst. 9.2. písm. mm) anebo čl. X. odst. 10.9. Smlouvy, a nenapraví toto porušení svého závazku či povinnosti ani v dodatečně lhůtě uvedené v písemné výzvě Pronajímatele ke zjednání nápravy, která nebude kratší než 15 (slovy: patnáct) kalendářních dnů; anebo



- l) Nájemce provede Stavební úpravy v rozporu s podmínkami stanovenými v čl. X. Smlouvy (tj. zejména bez předchozího výslovného písemného souhlasu Pronajímatele), a nenapraví toto porušení svého závazku či povinnosti ani v dodatečně lhůtě uvedené v písemné výzvě Pronajímatele ke zjednání nápravy, která nebude kratší než 30 (slovy: třicet) kalendářních dnů; anebo
- m) Nájemce neprovede či nezajistí údržbu anebo opravu, ke které je zavázán dle čl. XI. Smlouvy, v důsledku čehož hrozí či vzniká škoda či jiná újma na životě, zdraví, životním prostředí anebo majetku Pronajímatele či třetích osob, a nenapraví toto porušení svého závazku či povinnosti ani v dodatečně lhůtě uvedené v písemné výzvě Pronajímatele ke zjednání nápravy, která nebude kratší než 90 (slovy: devadesát) kalendářních dnů; anebo
- n) Nájemce provede či zajistí úkon údržby nebo opravy za náklady vyšší než 39.999,-Kč (slovy: TřicetDevětTisícDevětSetDevadesátDevět korun českých) bez DPH (přičemž provádí-li se na téže věci několik úkonů údržby nebo opravy, které spolu souvisí, je rozhodující součet nákladů na tyto související úkony údržby nebo opravy), v rozporu s ustanovením čl. XI. odst. 11.7. či 11.8. Smlouvy, a nenapraví toto porušení svého závazku či povinnosti ani v dodatečně lhůtě uvedené v písemné výzvě Pronajímatele ke zjednání nápravy, která nebude kratší než 15 (slovy: patnáct) kalendářních dnů; anebo
- o) Nájemce i) neumožní Pronajímateli (anebo osobě jím pověřené) přístup do Předmětu nájmu v případech uvedených v čl. IX. odst. 9.1. písm. i) Smlouvy, anebo ii) neumožní či nestrpí provedení veškerých úkonů či činností nezbytných k dosažení účelu vstupu ve smyslu čl. IX. odst. 9.1. písm. i) Smlouvy, a nenapraví toto porušení svého závazku či povinnosti ani v dodatečně lhůtě uvedené v písemné výzvě Pronajímatele ke zjednání nápravy, která nebude kratší než 15 (slovy: patnáct) kalendářních dnů; anebo
- p) Nájemce bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele (zcela či zčásti) i) převede nájem založený Smlouvou v souvislosti s převodem podnikatelské činnosti, již prostor slouží (ve smyslu ust. § 2307 NOZ) na třetí osobu či osoby, anebo ii) postoupí tuto Smlouvu na třetí osobu či osoby (ve smyslu ust. § 1895 a násl. NOZ), anebo iii) postoupí jakoukoli pohledávku z této Smlouvy na třetí osobu či osoby, anebo iv) postoupí či převede kterákoli ze svých práv či povinností vyplývajících z této Smlouvy na třetí osobu či osoby, ve smyslu čl. IX. odst. 9.2. písm. i) Smlouvy, a nenapraví toto porušení svého závazku či povinnosti ani v dodatečně lhůtě uvedené v písemné výzvě Pronajímatele ke zjednání nápravy, která nebude kratší než 15 (slovy: patnáct) kalendářních dnů; anebo
- q) Nájemce bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele přenechá Předmět nájmu nebo jeho část k užívání třetí osobě (a to na základě podnájemní smlouvy nebo jiného právního titulu než podnájemní smlouvy nebo bez právního titulu) ve smyslu čl. IX. odst. 9.2. písm. j) Smlouvy, a nenapraví toto porušení svého závazku či povinnosti ani v dodatečně lhůtě uvedené v písemné výzvě Pronajímatele ke zjednání nápravy, která nebude kratší než 15 (slovy: patnáct) kalendářních dnů; anebo
- r) Dojde-li k i) přeměně společnosti Nájemce, anebo ii) prodeji závodu Nájemce (či jeho části), anebo iii) pachtu závodu Nájemce (či jeho části), anebo iv) jakémukoli jinému jednání, v jejíž/jehož rámci by byla práva a povinnosti Nájemce ze Smlouvy převedena, byť jen částečně, na třetí osobu či osoby, ve smyslu čl. IX. odst. 9.2. písm. h) Smlouvy, a nenapraví toto porušení svého závazku či povinnosti ani v dodatečně lhůtě uvedené v písemné výzvě Pronajímatele ke zjednání nápravy, která nebude kratší než 15 (slovy: patnáct) kalendářních dnů; anebo
- s) Bylo rozhodnuto (nikoliv však Pronajímatelem) o odstranění Budovy č. p. 58 nebo o změnách Budovy č. p. 58 jež brání užívání Předmětu nájmu; anebo
- t) Nájemce poruší kterýkoliv závazek či povinnost dle čl. X. odst. 10.5., 10.6., 10.7., 10.8., 10.11., 10.12., 10.13., 10.14. či 10.16. Smlouvy, a nenapraví toto porušení svého závazku či povinnosti ani v dodatečně lhůtě uvedené v písemné výzvě Pronajímatele ke zjednání nápravy, která nebude kratší než 15 (slovy: patnáct) kalendářních dnů; anebo
- u) Nájemce anebo některý z jeho (statuárních) zástupců či zaměstnanců se za účelem získání Smlouvy prokazatelně dopustili korupčního jednání; anebo
- v) Nájemce je v likvidaci (tj. v případě rozhodnutí příslušného orgánu Nájemce anebo soudu o zrušení Nájemce bez právního nástupce s likvidací); anebo
- w) Vůči majetku Nájemce probíhá insolvenční řízení, v němž bylo vydáno rozhodnutí o úpadku nebo insolvenční návrh byl zamítnut proto, že majetek nepostačuje k úhradě nákladů insolvenčního řízení, nebo byl konkurs zrušen proto, že majetek byl zcela nepostačující; anebo
- x) Vydání jakéhokoli rozhodnutí orgánu veřejné správy anebo soudu, v důsledku něhož došlo či dojde k omezení či ukončení činnosti Nájemce, která bezprostředně souvisí s předmětem této Smlouvy anebo s užíváním Předmětu nájmu, a nedojde k nápravě ani v dodatečně lhůtě uvedené v písemné výzvě Pronajímatele ke zjednání nápravy, která nebude kratší než 90 (slovy: devadesát) kalendářních dnů; anebo
- y) stanoví-li tak Smlouva.

- 13.4. Nájemce je oprávněn Smlouvu písemně vypovědět v těchto případech:
- a) Pronajímatel je v prodlení s předáním Předmětu nájmu v termínu uvedeném v čl. IV. odst. 4.1. Smlouvy, a nenapraví toto porušení svého závazku či povinnosti ani v dodatečně lhůtě uvedené v písemné výzvě Nájemce ke zjednání nápravy, která nebude kratší než 15 (slovy: patnáct) kalendářních dnů; anebo
  - b) Stavební povolení potřebné pro provedení prvních Stavebních úprav spočívajících v úpravě Předmětu nájmu na prostory lékárny nenabude právní moci do 30.06.2021; anebo
  - c) Pronajímatel (z důvodů nezaviněných Pronajímatelem a ani Nájemcem) neposkytuje či nezajišťuje dodávky Služeb, ke kterým je zavázán dle čl. V. odst. 5.1. Smlouvy po dobu delší než 6 (slovy: šest) kalendářních měsíců, a nedojde k nápravě ani v dodatečně lhůtě uvedené v písemné výzvě Nájemce ke zjednání nápravy, která nebude kratší než 30 (slovy: třicet) kalendářních dnů; anebo
  - d) Pronajímatel (z důvodů zaviněných Pronajímatelem) neposkytuje či nezajišťuje dodávky Služeb, ke kterým je zavázán dle čl. V. odst. 5.1. Smlouvy po dobu delší než 3 (slovy: tři) kalendářní měsíce, a nenapraví toto porušení svého závazku či povinnosti ani v dodatečně lhůtě uvedené v písemné výzvě Nájemce ke zjednání nápravy, která nebude kratší než 15 (slovy: patnáct) kalendářních dnů; anebo
  - e) Pronajímatel neschválí Stavební úpravy a Projektovou dokumentaci dle čl. X. odst. 10.3. písm. c) bod. ii) Smlouvy; anebo
  - f) Předmět nájmu se z důvodů nezaviněných Pronajímatelem a ani Nájemcem stane nezpůsobilý ke smlouvenému užívání dle Smlouvy; Smluvní strany se dohodly, že pro účely tohoto ust. se Předmět nájmu považuje za nezpůsobilý ke smlouvenému užívání, pokud jeho stav, v důsledku okolností nezaviněných Pronajímatelem a ani Nájemcem bude Nájemci bránit v užívání Předmětu nájmu po dobu delší než 6 (slovy: šesti) kalendářních měsíců, a Pronajímatel nenapraví tento stav ani v dodatečně lhůtě uvedené v písemné výzvě Nájemce ke zjednání nápravy, která nebude kratší než 30 (slovy: třicet) kalendářních dnů; anebo
  - g) Předmět nájmu se z důvodů zaviněných Pronajímatelem stane nezpůsobilý ke smlouvenému užívání dle Smlouvy; Smluvní strany se dohodly, že pro účely tohoto ust. se Předmět nájmu považuje za nezpůsobilý ke smlouvenému užívání, pokud jeho stav, v důsledku zaviněného porušení kteréhokoliv závazku či povinnosti Pronajímatele dle Smlouvy či příslušných právních předpisů, bude Nájemci bránit v užívání Předmětu nájmu po dobu delší než 3 (slovy: tři) kalendářní měsíce, a Pronajímatel nenapraví tento stav ani v dodatečně lhůtě uvedené v písemné výzvě Nájemce ke zjednání nápravy, která nebude kratší než 15 (slovy: patnáct) kalendářních dnů, anebo
  - h) Pronajímatel neprovede či nezajistí údržbu anebo opravu, ke které je zavázán dle čl. XI. odst. 11.9. Smlouvy, v důsledku čehož hrozí či vzniká škoda či jiná újma na životě, zdraví, životním prostředí anebo majetku Nájemce či třetích osob (za předpokladu, že mu byla potřeba takové údržby anebo opravy řádně a včas Nájemcem písemně oznámena), a nenapraví toto porušení svého závazku či povinnosti ani v dodatečně lhůtě uvedené v písemné výzvě Pronajímatele ke zjednání nápravy, která nebude kratší než 90 (slovy: devadesát) kalendářních dnů; anebo
  - i) Pronajímatel bez předchozího písemného souhlasu Nájemce (zcela či zčásti) i) postoupí tuto Smlouvu na třetí osobu či osoby (ve smyslu ust. § 1895 a násl. NOZ), anebo ii) postoupí jakoukoli pohledávku z této Smlouvy na třetí osobu či osoby, anebo iii) postoupí či převede kterákoli ze svých práv či povinností vyplývajících z této Smlouvy na třetí osobu či osoby, ve smyslu čl. IX. odst. 9.1. písm. l) Smlouvy, a nenapraví toto porušení svého závazku či povinnosti ani v dodatečně lhůtě uvedené v písemné výzvě Nájemce ke zjednání nápravy, která nebude kratší než 15 (slovy: patnáct) kalendářních dnů; anebo
  - j) Bylo rozhodnuto (nikoliv však Pronajímatelem) o odstranění Budovy č. p. 58 nebo o změnách Budovy č. p. 58 jež brání užívání Předmětu nájmu; anebo
  - k) Pronajímatel poruší kterýkoliv závazek či povinnost dle čl. IX. odst. 9.1. písm. c) Smlouvy, a nenapraví toto porušení svého závazku či povinnosti ani v dodatečně lhůtě uvedené v písemné výzvě Nájemce ke zjednání nápravy, která nebude kratší než 15 (slovy: patnáct) kalendářních dnů; anebo
  - l) Pronajímatel anebo některý z jeho (statuárních) zástupců či zaměstnanců se za účelem získání Smlouvy prokazatelně dopustili korupčního jednání; anebo
  - m) Pronajímatel je v likvidaci (tj. v případě rozhodnutí příslušného orgánu Pronajímatele anebo soudu o zrušení Pronajímatele bez právního nástupce s likvidací); anebo
  - n) Vůči majetku Pronajímatele probíhá insolvenční řízení, v němž bylo vydáno rozhodnutí o úpadku nebo insolvenční návrh byl zamítnut proto, že majetek nepostačuje k úhradě nákladů insolvenčního řízení, nebo byl konkurs zrušen proto, že majetek byl zcela nepostačující; anebo
  - o) Vydání jakéhokoli rozhodnutí orgánu veřejné správy anebo soudu, v důsledku něhož došlo či dojde k omezení či ukončení činnosti Pronajímatele, která bezprostředně souvisí s předmětem této Smlouvy anebo s užíváním Předmětu nájmu, a nedojde k nápravě ani v dodatečně lhůtě uvedené v písemné výzvě Nájemce ke zjednání nápravy, která nebude kratší než 90 (slovy: devadesát) kalendářních dnů; anebo

- p) stanoví-li tak Smlouva.
- 13.5. Výpověď Smlouvy musí být písemná a musí být doručena druhé Smluvní straně.
- 13.6. Výpovědní doba činí 2 (dva) měsíce.
- 13.7. Výpovědní doba počíná běžet od prvního dne kalendářního měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena druhé Smluvní straně.
- 13.8. Při ukončení Smlouvy bez ohledu na důvod a způsob takového ukončení (s výjimkou případu uvedeného v čl. XIII. odst. 13.9. Smlouvy), je Nájemce povinen nejpozději ke dni ukončení Smlouvy odevzdat Předmět nájmu Pronajímateli, a to dle volby Pronajímatele buď:
- a) v takovém stavu, v jakém byl Předmět nájmu v době, kdy jej Nájemce převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání, nebo
  - b) v takovém stavu, v jakém byl Předmět nájmu v době, kdy jej Nájemce převzal, včetně veškerých Stavebních úprav, které mají charakter technického zhodnocení a které Nájemce provedl v souladu s touto Smlouvou, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání;
- s tím, že neoznámí-li Pronajímatel Nájemci jinak, platí, že má Nájemce povinnost odevzdat Předmět nájmu Pronajímateli ve stavu dle čl. XIII. odst. 13.8. písm. b) Smlouvy.
- 13.9. Při ukončení Smlouvy písemnou výpovědí Nájemce z důvodů uvedených v čl. XIII. odst. 13.4. písm. d) nebo g) nebo k) Smlouvy, je Nájemce povinen nejpozději ke dni ukončení Smlouvy odevzdat Předmět nájmu Pronajímateli, a to dle volby Nájemce buď:
- a) v takovém stavu, v jakém byl Předmět nájmu v době, kdy jej Nájemce převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání, nebo
  - b) v takovém stavu, v jakém byl Předmět nájmu v době, kdy jej Nájemce převzal, včetně veškerých Stavebních úprav, které mají charakter technického zhodnocení a které Nájemce provedl v souladu s touto Smlouvou, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání;
- s tím, že neoznámí-li Nájemce Pronajímateli jinak, platí, že má Nájemce povinnost odevzdat Předmět nájmu Pronajímateli ve stavu dle čl. XIII. odst. 13.9. písm. b) Smlouvy.
- 13.10. V případě, že Nájemce má povinnost odevzdat Předmět nájmu Pronajímateli ve stavu dle čl. XIII. odst. 13.8. písm. a) nebo odst. 13.9. písm. a) Smlouvy, tak je Nájemce povinen nejpozději ke dni ukončení Smlouvy zejména:
- a) vyklidit Předmět nájmu; zejména pak z Předmětu nájmu vyklidit veškeré vnitřní vybavení realizované Nájemcem po uzavření Smlouvy (v textu také jen „Vnitřní vybavení“), a dále další veškerý movitý majetek Nájemce (v textu také jen „Movitý majetek“); a
  - b) odstranit veškeré Stavební úpravy, které mají charakter technického zhodnocení a které Nájemce provedl v souladu s touto Smlouvou.
- 13.11. V případě, že Nájemce má povinnost odevzdat Předmět nájmu Pronajímateli ve stavu dle čl. XIII. odst. 13.8. písm. b) nebo odst. 13.9. písm. b) Smlouvy, tak je Nájemce povinen nejpozději ke dni ukončení Smlouvy zejména:
- a) vyklidit Předmět nájmu; zejména pak z Předmětu nájmu vyklidit veškeré Vnitřní vybavení a dále veškerý Movitý majetek, a
  - b) ponechat veškeré Stavební úpravy, které mají charakter technického zhodnocení a které Nájemce provedl v souladu s touto Smlouvou.
- 13.12. V případě, že Nájemce má povinnost odevzdat Předmět nájmu Pronajímateli ve stavu dle čl. XIII. odst. 13.8. písm. b) Smlouvy, tak Pronajímatel uhradí Nájemci k vypořádání hodnoty provedených Stavebních úprav, které mají charakter technického zhodnocení majetku Pronajímatele, částku 1.000,-Kč (slovy: jeden tisíc korun českých), a to na základě daňového dokladu (faktury) vystaveného Nájemcem v zákonné lhůtě od data uskutečnění zdanitelného plnění; datem uskutečnění zdanitelného plnění je den ukončení Smlouvy. Daňový doklad (faktura) musí obsahovat všechny náležitosti řádného daňového a účetního dokladu podle příslušných právních předpisů (zejména pak zákona o dani z přidané hodnoty a zákona o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů). Tím budou veškeré nároky Nájemce na vypořádání hodnoty technického zhodnocení majetku Pronajímatele zcela uspokojeny, a Smluvní strany nebudou mít nadále mezi sebou z tohoto právního důvodu žádné dluhy a pohledávky a Pronajímatel nebude povinen Nájemci z tohoto právního důvodu ničeho platit. V této souvislosti se Nájemce vzdává veškerých svých dalších příp. pohledávek a práv na uhrazení jakéhokoliv plnění z titulu vypořádání technického zhodnocení majetku Pronajímatele.
- 13.13. V případě, že Nájemce má povinnost odevzdat Předmět nájmu Pronajímateli ve stavu dle čl. XIII. odst. 13.9. písm. b) Smlouvy, tak Pronajímatel uhradí Nájemci k vypořádání hodnoty provedených Stavebních úprav, které mají charakter technického zhodnocení majetku Pronajímatele, částku ve výši daňové zůstatkové ceny provedených Stavebních úprav, které mají charakter technického zhodnocení majetku Pronajímatele, po daňovém rovnoměrném odpisování Nájemcem ke dni ukončení Smlouvy. Tím budou veškeré nároky Nájemce na

vypořádání hodnoty technického zhodnocení majetku Pronajímatele zcela uspokojeny, a Smluvní strany nebudou mít nadále mezi sebou z tohoto právního důvodu žádné dluhy a pohledávky a Pronajímatel nebude povinen Nájemci z tohoto právního důvodu ničeho platit. V této souvislosti se Nájemce vzdává veškerých svých dalších příp. pohledávek a práv na uhrazení jakéhokoliv plnění z titulu vypořádání technického zhodnocení majetku Pronajímatele.

- 13.14. Smluvní strany v této souvislosti vylučují aplikaci ust. § 2220 odst. 1 NOZ v části, dle které platí, že dojde-li změnou věci k jejímu zhodnocení, pronajímatel se s nájemcem při skončení nájmu vyrovná podle míry zhodnocení. Nájemci tak nevzniká v případě ukončení Smlouvy právo uplatnit na Pronajímateli nárok na vyrovnání podle míry zhodnocení dle ustanovení ust. § 2220 odst. 1 NOZ. Tím není dotčeno ust. čl. XIII. odst. 13.12. a odst. 13.13. Smlouvy
- 13.15. Současně s odevzdáním Předmětu nájmu Pronajímateli se Nájemce zavazuje předat Pronajímateli veškeré klíče, přístupové prostředky, a věci poskytnuté mu spolu se službami souvisejícími s užíváním Předmětu nájmu podle Smlouvy, jakož i listiny vázící se k Předmětu nájmu.
- 13.16. O odevzdání (předání a převzetí) Předmětu nájmu bude mezi Smluvními stranami sepsán písemný předávací protokol, jehož součástí bude zejména stav Předmětu nájmu, stav příslušných měřidel a soupis příp. škod způsobených v/na Předmětu nájmu.
- 13.17. V případě porušení kterékoli povinnosti či závazku Nájemce dle ust. čl. XIII. odst. 13.10. písm. a) Smlouvy nebo čl. čl. XIII. odst. 13.11. písm. a), je Pronajímatel oprávněn na náklady Nájemce Předmět nájmu vyklidit, zejména pak z Předmětu nájmu vyklidit veškeré Vnitřní vybavení a veškerý Movitý majetek, a uskladnit je na náklady Nájemce; podpisem Smlouvy zmocňuje Nájemce Pronajímatele k vyklizení Předmětu nájmu a uskladnění vyklizeného Vnitřního vybavení a Movitého majetku na náklady Nájemce. Tím není dotčen nárok Pronajímatele na úhradu případně vzniklé škody a smluvní pokuty.
- 13.18. V případě porušení kterékoli povinnosti či závazku Nájemce dle ust. čl. XIII. odst. 13.10. písm. b) Smlouvy, je Pronajímatel oprávněn na náklady Nájemce z Předmětu nájmu odstranit veškeré Stavební úpravy, a uskladnit je na náklady Nájemce; podpisem Smlouvy zmocňuje Nájemce Pronajímatele k odstranění veškerých Stavebních úprav z Předmětu nájmu a uskladnění odstraněných Stavebních úprav na náklady Nájemce. Tím není dotčen nárok Pronajímatele na úhradu případně vzniklé škody a smluvní pokuty.
- 13.19. Pokud Předmět nájmu nebude odevzdán Pronajímateli v souladu s výše uvedenými ustanoveními tohoto článku Smlouvy, odpovídá Nájemce Pronajímateli za způsobenou škodu. Tím není dotčen nárok Pronajímatele na úhradu smluvní pokuty.
- 13.20. Smluvní strany sjednávají, že Nájemce nemá právo na náhradu za výhodu Pronajímatele nebo nového nájemce v souvislosti s jakýmkoliv druhem ukončení Smlouvy, a to ani v případě, že by Pronajímatel nebo nový nájemce získali prokazatelnou výhodu převzetím zákaznické základny vybudované Nájemcem. Smluvní strany tímto vylučují aplikaci ust. § 2315 NOZ.
- 13.21. Pro vyloučení pochybností Smluvní strany prohlašují, že ukončením Smlouvy nejsou dotčeny zejména nároky na Nájemné, nárok na Mimořádné nájemné, nároky na Ceny za Služby, nároky na uplatnění smluvních pokut a úroků z prodlení, nároky plynoucí z odpovědnosti za škodu, nároky na jiné platby (vzniklé na základě Smlouvy či v souvislosti se Smlouvou), a ostatní práva a povinnosti založená touto Smlouvou, která mají podle příslušných právních předpisů, Smlouvy či dle své povahy trvat i po jejím zrušení či zániku.

#### **Článek XIV.**

##### **Sankce, zadržovací právo**

- 14.1. V případě, že Nájemce je v prodlení s úhradou jakéhokoliv peněžitého plnění, ke kterému je Nájemce zavázán na základě této Smlouvy (zejména pak v případě prodlení Nájemce s úhradou Nájemného anebo Mimořádného nájemného anebo Ceny za Služby anebo složení Jistoty), tak se Nájemce vedle úhrady dlužné částky zavazuje zaplatit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,5% z dlužné částky za každý i započatý den prodlení s úhradou peněžitého plnění.
- 14.2. V případě, že Nájemce je v prodlení s řádným odevzdáním Předmětu nájmu Pronajímateli dle podmínek uvedených v čl. XIII. odst. 13.8. až 13.11. a odst. 13.15. Smlouvy, tak se Nájemce zavazuje zaplatit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1/15 měsíčního Nájemného (platného v průběhu kalendářního měsíce bezprostředně předcházejícího měsíci, v němž došlo k ukončení Smlouvy) za každý i započatý den prodlení, kdy porušení takového závazku či povinnosti trvá.
- 14.3. V případě, že Nájemce užívá Předmět nájmu v rozporu se Smlouvou anebo za jiným účelem než je uvedeno v čl. III. odst. 3.4. Smlouvy, tak se Nájemce zavazuje zaplatit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 500,-Kč (slovy: PětSet korunčeských) za každý i započatý den, kdy porušení takového závazku či povinnosti trvá.

- 14.4. V případě, že Nájemce provozuje svoji činnost v Předmětu nájmu v rozsahu či způsobem narušujícím řádný provoz Budovy č. p. 58, anebo provozní, obchodní či jinou činnost Pronajímatele anebo ostatních uživatelů Budovy č. p. 58, tak se Nájemce zavazuje zaplatit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 500,-Kč (slovy: PětSet korunčeských) za každý i započatý den, kdy porušení takového závazku či povinnosti trvá.
- 14.5. V případě, že Nájemce (anebo jeho zaměstnanci anebo třetí osoby přítomné v Předmětu nájmu v souvislosti s provozováním činnosti Nájemce či s jeho vědomím) nad míru přiměřenou místním poměrům obtěžuje Pronajímatele či ostatní uživatele Budovy č. p. 58, anebo vlastníky či uživatele sousedících nemovitostí, anebo ohrožuje či ztěžuje výkon jejich práv, tak se Nájemce zavazuje zaplatit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 500,-Kč (slovy: PětSet korunčeských) za každý i započatý den, kdy porušení takového závazku či povinnosti trvá.
- 14.6. V případě, že Nájemce neposkytne Pronajímateli osvědčení o pojištění ve lhůtě a dle podmínek uvedených v čl. IX. odst. 9.2. písm. mm) anebo čl. X. odst. 10.9. Smlouvy, tak se Nájemce zavazuje zaplatit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 500,-Kč (slovy: PětSet korunčeských) za každý i započatý den, kdy porušení takového závazku či povinnosti trvá.
- 14.7. V případě, že Nájemce provede Stavební úpravy v rozporu s podmínkami stanovenými v čl. X. Smlouvy (tj. zejména bez předchozího výslovného písemného souhlasu Pronajímatele), tak se Nájemce zavazuje zaplatit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 500,-Kč (slovy: PětSet korunčeských) za každý i započatý den, kdy porušení takového závazku či povinnosti trvá.
- 14.8. V případě, že Nájemce neprovede či nezajistí údržbu anebo opravu, ke které je zavázán dle čl. XI. Smlouvy, v důsledku čehož hrozí či vzniká škoda či jiná újma na životě, zdraví, životním prostředí anebo majetku Pronajímatele či třetích osob, tak se Nájemce zavazuje zaplatit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 500,-Kč (slovy: PětSet korunčeských) za každý i započatý den, kdy porušení takového závazku či povinnosti trvá.
- 14.9. V případě, že Nájemce provede či zajistí úkon údržby nebo opravy za náklady vyšší než 39.999,-Kč (slovy: TřicetDevětTisícDevětSetDevadesátDevět korun českých) bez DPH (přičemž provádí-li se na téže věci několik úkonů údržby nebo opravy, které spolu souvisí, je rozhodující součet nákladů na tyto související úkony údržby nebo opravy), v rozporu s ustanovením čl. XI. odst. 11.7. či 11.8. Smlouvy, tak se Nájemce zavazuje zaplatit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši, která se určí jako součet:
- daně vyměřené příslušným finančním úřadem Pronajímateli k úhradě za nepeněžitý příjem získaný Pronajímatelem technickým zhodnocením majetku Pronajímatele provedeným Nájemcem, a
  - pokut anebo penále anebo úroků z prodlení anebo jiných sankcí uložených Pronajímateli příslušným finančním úřadem v souvislosti s technickým zhodnocením majetku Pronajímatele provedeným Nájemcem, a
  - 50% pořizovací ceny příslušného úkonu údržby nebo opravy,
- za každý jednotlivý případ porušení takového závazku či povinnosti.
- 14.10. V případě, že Nájemce i) písemně neoznámí Pronajímateli (dle podmínek uvedených v čl. XI. odst. 11.14. Smlouvy) potřebu oprav anebo údržby anebo odstranění závad, které má dle Smlouvy či příslušných právních předpisů provádět či zajistit Pronajímatel, anebo ii) neumožní či nestrpí provedení těchto oprav anebo údržby anebo odstranění závad (dle podmínek uvedených v čl. XI. odst. 11.14. Smlouvy), tak se Nájemce zavazuje zaplatit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 500,-Kč (slovy: PětSet korunčeských) za každý i započatý den, kdy porušení takového závazku či povinnosti trvá.
- 14.11. V případě, že Nájemce i) neumožní Pronajímateli (anebo osobě jím pověřené) přístup do Předmětu nájmu v případech uvedených v čl. IX. odst. 9.1. písm. i) Smlouvy, anebo ii) neumožní či nestrpí provedení veškerých úkonů či činností nezbytných k dosažení účelu vstupu ve smyslu čl. IX. odst. 9.1. písm. i) Smlouvy, tak se Nájemce zavazuje zaplatit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 500,-Kč (slovy: PětSet korunčeských) za každý i započatý den, kdy porušení takového závazku či povinnosti trvá.
- 14.12. V případě, že Nájemce bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele (zcela či zčásti) i) převede nájem založený Smlouvou v souvislosti s převodem podnikatelské činnosti, již prostor slouží (ve smyslu ust. § 2307 NOZ) na třetí osobu či osoby, anebo ii) postoupí tuto Smlouvu na třetí osobu či osoby (ve smyslu ust. § 1895 a násl. NOZ), anebo iii) postoupí jakoukoli pohledávku z této Smlouvy na třetí osobu či osoby, anebo iv) postoupí či převede kterákoli ze svých práv či povinností vyplývajících z této Smlouvy na třetí osobu či osoby, ve smyslu čl. IX. odst. 9.2. písm. i) Smlouvy, tak se Nájemce zavazuje zaplatit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 500,-Kč (slovy: PětSet korunčeských) za každý i započatý den, kdy porušení takového závazku či povinnosti trvá.
- 14.13. V případě, že Nájemce bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele přenechá Předmět nájmu nebo jeho část k užívání jiné osobě (a to na základě podnájemní smlouvy nebo jiného právního titulu než podnájemní smlouvy nebo bez právního titulu) ve smyslu čl. IX. odst. 9.2. písm. j) Smlouvy, tak se Nájemce zavazuje zaplatit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 500,-Kč (slovy: PětSet korunčeských) za každý i započatý den, kdy porušení takového závazku či povinnosti trvá.

- 14.14. V případě, že Nájemce poruší kterýkoliv závazek či povinnost dle čl. X. odst. 10.5., 10.6., 10.7., 10.8., 10.11., 10.12., 10.13., 10.14. či 10.16. Smlouvy, tak se Nájemce zavazuje zaplatit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 500,-Kč (slovy: PětSet korunčeských) za každý i započatý den, kdy porušení takového závazku či povinnosti trvá.
- 14.15. V případě, že Pronajímatel je v prodlení s úhradou jakéhokoliv peněžitého plnění, ke kterému je Pronajímatel zavázán na základě této Smlouvy, tak se Pronajímatel vedle úhrady dlužné částky zavazuje zaplatit Nájemci smluvní pokutu ve výši 0,5% z dlužné částky za každý i započatý den prodlení s úhradou peněžitého plnění.
- 14.16. V případě, že Pronajímatel je v prodlení s předáním Předmětu nájmu v termínu uvedeném v čl. IV. odst. 4.1. Smlouvy, tak se Pronajímatel zavazuje zaplatit Nájemci smluvní pokutu ve výši 500,-Kč (slovy: PětSet korunčeských) za každý i započatý den, kdy porušení takového závazku či povinnosti trvá.
- 14.17. V případě, že Pronajímatel neprovede či nezajistí údržbu anebo opravu, ke které je zavázán dle čl. XI. odst. 11.9. Smlouvy, v důsledku čehož hrozí či vzniká škoda či jiná újma na životě, zdraví, životním prostředí anebo majetku Nájemce či třetích osob (za předpokladu, že mu byla potřeba takové údržby anebo opravy řádně a včas Nájemcem písemně oznámena), tak se Pronajímatel zavazuje zaplatit Nájemci smluvní pokutu ve výši 500,-Kč (slovy: PětSet korunčeských) za každý i započatý den, kdy porušení takového závazku či povinnosti trvá.
- 14.18. V případě, že Pronajímatel bez předchozího písemného souhlasu Nájemce (zcela či zčásti) i) postoupí tuto Smlouvu na třetí osobu či osoby (ve smyslu ust. § 1895 a násl. NOZ), anebo ii) postoupí jakoukoli pohledávku z této Smlouvy na třetí osobu či osoby, anebo iii) postoupí či převede kterákoli ze svých práv či povinností vyplývajících z této Smlouvy na třetí osobu či osoby, ve smyslu čl. IX. odst. 9.1. písm. l) Smlouvy, tak se Pronajímatel zavazuje zaplatit Nájemci smluvní pokutu ve výši 500,-Kč (slovy: PětSet korunčeských) za každý i započatý den, kdy porušení takového závazku či povinnosti trvá.
- 14.19. V případě, že Pronajímatel poruší kterýkoliv závazek či povinnost dle čl. IX. odst. 9.1. písm. c) Smlouvy, tak se Pronajímatel zavazuje zaplatit Nájemci smluvní pokutu ve výši 500,-Kč (slovy: PětSet korunčeských) za každý i započatý den, kdy porušení takového závazku či povinnosti trvá.
- 14.20. V případech stanovených v čl. XIV. odst. 14.1., odst. 14.3. až 14.8., odst. 14.12. a odst. 14.13. Smlouvy lze smluvní pokutu uplatnit ze strany Pronajímatele pouze v případě, že Nájemce nenapraví porušení svého závazku či povinnosti ani v dodatečně lhůtě uvedené v písemné výzvě Pronajímatele ke zjednání nápravy, která nebude kratší než 15 (slovy: patnáct) kalendářních dnů.
- 14.21. V případech stanovených v čl. XIV. odst. 14.15. až 14.19. Smlouvy lze smluvní pokutu uplatnit ze strany Nájemce pouze v případě, že Pronajímatel nenapraví porušení svého závazku či povinnosti ani v dodatečně lhůtě uvedené v písemné výzvě Nájemce ke zjednání nápravy, která nebude kratší než 15 (slovy: patnáct) kalendářních dnů.
- 14.22. Vznikne-li kterékoliv Smluvní straně nárok na několik smluvních pokut dle této Smlouvy, je oprávněna uplatnit každou z nich, a to i opakovaně.
- 14.23. Veškeré smluvní pokuty (či úroky z prodlení) dle této Smlouvy se povinná Smluvní strana zavazuje zaplatit oprávněné Smluvní straně na základě daňového dokladu (faktury) se splatností 15 (slovy: patnáct) kalendářních dnů od doručení příslušného daňového dokladu (faktury) obsahujícího vyúčtování výše smluvní pokuty (či úroků z prodlení), a to na účet oprávněné Smluvní strany uvedený v příslušném daňovém dokladu (faktuře).
- 14.24. Uplatněním anebo zaplacením smluvní pokuty není jakkoliv dotčen nárok oprávněné Smluvní strany na náhradu škody, přičemž nárok na náhradu škody je oprávněná Smluvní strana oprávněna uplatnit vedle smluvní pokuty; tj. ust. § 2050 NOZ se nepoužije. Uplatněním anebo zaplacením smluvní pokuty není také jakkoliv dotčeno splnění povinnosti či závazku, které jsou prostřednictvím smluvní pokuty utvrzeny.
- 14.25. Smluvní pokuty se sjednávají bez ohledu na zavinění (nevyplývá-li ze Smlouvy jinak).
- 14.26. Smluvní strany prohlašují, že se na právní vztah založený mezi nimi Smlouvou v plném rozsahu použije ustanovení § 2234 NOZ (a ustanovení související), dle kterého má Pronajímatel, za účelem zajištění pohledávek Pronajímatele za Nájemcem vzniklých na základě Smlouvy či v souvislosti se Smlouvou, zadržovací právo k veškerým movitým věcem Nájemce, které má Nájemce v nebo na Předmětu nájmu.
- 14.27. V případě, že Nájemce nezaplatí splatné pohledávky (či jejich část) vzniklé na základě Smlouvy či v souvislosti se Smlouvou, tak je Pronajímatel oprávněn zadržet movité věci, které má Nájemce na Předmětu nájmu nebo v něm; o zadržení movitých věcí se Pronajímatel zavazuje Nájemce následně písemně vyzoomět. V případě, že se Nájemce své movité věci (včetně zboží) z Předmětu nájmu pokusí odstranit, tak je Pronajímatel oprávněn přijmout přiměřená opatření, aby Nájemci zabránil odstranění movitých věcí z Předmětu nájmu.
- 14.28. V případě, že Nájemce ani po písemné výzvě Pronajímatele ve stanovené lhůtě, která nesmí být kratší než 15 (slovy: patnáct) kalendářních dnů od doručení výzvy, neuhradí v plné výši své splatné pohledávky vzniklé na základě Smlouvy či v souvislosti se Smlouvou, tak je Pronajímatel oprávněn zadržené movité věci zpeněžit (na náklady Nájemce) prodejem z volné ruky či prodejem v dražbě, a to dle svého uvážení, s tím, že výtěžek zpeněžení předá Nájemci po odečtení účelně vynaložených nákladů spojených s prodejem a po započtení svých splatných pohledávek za Nájemcem; Podpisem Smlouvy zmocňuje Nájemce Pronajímatele k takovému prodeji zadržovaných movitých věcí na náklady Nájemce.

## **Článek XV. Uveřejnění Smlouvy**

- 15.1. Smluvní strany berou na vědomí, že na tuto Smlouvu se vztahuje povinnost uveřejnění v registru smluv podle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZRS“).
- 15.2. Smluvní strany se dohodly, že Pronajímatel zašle tuto Smlouvu správci registru smluv k uveřejnění, a to bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 30 (třiceti) kalendářních dnů od uzavření Smlouvy. Nebude-li tato Smlouva řádně zaslána k uveřejnění anebo řádně uveřejněna prostřednictvím registru smluv, není žádná ze Smluvních stran oprávněna požadovat (s výjimkou případu uvedeného v čl. XV. odst. 15.5. Smlouvy) po druhé Smluvní straně náhradu škody či jiné újmy, která by jí v této souvislosti vznikla nebo mohla vzniknout.
- 15.3. Nájemce souhlasí s uveřejněním celého textu této Smlouvy (včetně údajů o identifikaci Smluvních stran, vymezení předmětu Smlouvy, nájemném (ceně či hodnotě předmětu Smlouvy) a datu uzavření Smlouvy, a dále včetně příloh Smlouvy a podpisů na Smlouvě uvedených) v registru smluv, nevyplyvá-li ze Smlouvy jinak.
- 15.4. Smluvní strany prohlašují, že údaje a další skutečnosti uvedené v této Smlouvě, vyjma částí označených ve smyslu čl. XV. odst. 15.5. Smlouvy, nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu ust. § 504 NOZ (dále také jen „obchodní tajemství“), a že se nejedná ani o informace, které nemohou být v registru smluv uveřejněny na základě ust. § 3 odst. 1 ZRS.
- 15.5. Jestliže Smluvní strana označí za své obchodní tajemství část obsahu této Smlouvy, která v důsledku toho bude pro účely uveřejnění Smlouvy v registru smluv znečitelněna (tj. nebude uveřejněna), nese tato Smluvní strana veškerou odpovědnost, pokud by Smlouva v důsledku takového znečitelnění byla uveřejněna způsobem odporujícím ZRS, a to bez ohledu na to, která ze Smluvních stran Smlouvu v registru smluv uveřejnila. S částmi Smlouvy, které Smluvní strana neoznačí za své obchodní tajemství před uzavřením této Smlouvy, nebude druhá Smluvní strana jako s obchodním tajemstvím nakládat a ani odpovídat za případnou škodu či jinou újmu, která by v této souvislosti vznikla nebo mohla vzniknout. Označením za obchodní tajemství ve smyslu tohoto odstavce tohoto článku Smlouvy se rozumí doručení písemného oznámení druhé Smluvní straně obsahujícího přesnou identifikaci dotčených částí této Smlouvy včetně odůvodnění, proč jsou tyto části za obchodní tajemství považovány. Smluvní strana je dále povinna v písemném oznámení uvést, že informace, které označila za své obchodní tajemství, naplňují současně všechny definiční znaky obchodního tajemství tak, jak je vymezeno v ust. § 504 NOZ, a pokud by k tomu došlo, zavazuje se bez zbytečného odkladu písemně sdělit druhé Smluvní straně skutečnost, že takto označené informace přestaly naplňovat znaky obchodního tajemství.

## **Článek XVI. Společná a závěrečná ustanovení**

- 16.1. Smlouva a práva a povinnosti z ní vzniklá (včetně práv a povinností z porušení této Smlouvy, ke kterému došlo nebo dojde) se, ve věcech neupravených Smlouvou, budou řídit českým právem, zejména pak zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (v textu také jen „NOZ“), a dalšími příslušnými právními předpisy.
- 16.2. Smluvní strany prohlašují, že Smlouva není smlouvou uzavíranou v běžném obchodním styku s větším počtem osob ve smyslu ust. § 1752 NOZ. Smluvní strany dále prohlašují, že měly skutečnou příležitost obsah Smlouvy, včetně jejích základních podmínek, ovlivnit (tj. Smluvní strany potvrzují, že základní podmínky této Smlouvy jsou výsledkem jednání Smluvních stran a každá ze Smluvních stran měla příležitost ovlivnit obsah základních podmínek této Smlouvy) a nejedná se tak o smlouvu uzavíranou adhezním způsobem ve smyslu ust. § 1798 až § 1801 NOZ. Pro vyloučení pochybností Smluvní strany potvrzují, že jsou podnikateli, uzavírají Smlouvu při svém podnikání, a na Smlouvu se tudíž neuplatní ust. § 1793 až § 1795 NOZ, a ani ust. § 1796 NOZ. Smluvní strany dále prohlašují, že na sebe přebírají nebezpečí změny okolností podle ust. § 1765 odst. 2 NOZ; ust. § 1765 odst. 1 NOZ a § 1766 NOZ se tedy nepoužijí.
- 16.3. Smluvní strany se dohodly, že na závazky vzniklé z této Smlouvy se také nepoužijí následující ustanovení NOZ (tj. Smluvní strany pro účely plnění Smlouvy také vylučují aplikaci těchto ustanovení NOZ): § 557 NOZ, § 558 NOZ, § 2050 NOZ, § 1879 NOZ, 1899 odst. 2 NOZ, § 2223 NOZ, § 2227 NOZ, § 2287 NOZ, § 2303 NOZ, § 2308 NOZ, § 2309 NOZ, a § 2311 NOZ.
- 16.4. Smluvní strany jsou obecně při plnění Smlouvy ve vztahu ke zpracování osobních údajů povinny postupovat v souladu se zákonem č. 110/2019 Sb., o zpracování osobních údajů, ve znění pozdějších předpisů (dále také jen „ZZOÚ“) a nařízením Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 2016/679 ze dne 27.04.2016, o ochraně

- fyzických osob v souvislosti se zpracováním osobních údajů a o volném pohybu těchto údajů a o zrušení směrnice 95/46/ES (obecné nařízení o ochraně osobních údajů) (dále také jen „Nařízení GDPR“).
- 16.5. Budou-li si Smluvní strany za účelem plnění Smlouvy zpracovávat osobní údaje, uzavřou za tím účelem smlouvu o zpracování osobních údajů dle ust. § 34 ZZOÚ a v souladu s čl. 28 odst. 3 Nařízení GDPR.
  - 16.6. Smluvní strany si sdělily všechny skutkové a právní okolnosti, o nichž k datu uzavření této Smlouvy věděly nebo vědět musely, a které jsou relevantní ve vztahu k uzavření této Smlouvy.
  - 16.7. Smlouva představuje úplnou dohodu Smluvních stran o předmětu této Smlouvy. Smlouva nahrazuje veškerá předchozí písemná anebo ústní ujednání mezi Smluvními stranami učiněná v souvislosti s předmětem této Smlouvy. Žádný projev Smluvních stran učiněný při jednání o této Smlouvě anebo učiněný po uzavření této Smlouvy nesmí být vykládán v rozporu s ustanoveními této Smlouvy a nezakládá žádný závazek žádné ze Smluvních stran. Pro vyloučení pochybností Smluvní strany prohlašují, že obchodní podmínky jakékoliv ze Smluvních stran nejsou součástí této Smlouvy (tj. obchodní podmínky jakékoliv ze Smluvních stran se v žádném případě nepoužijí na platnost, plnění, výklad a ani účinky této Smlouvy).
  - 16.8. Smluvní strany si nepřejí, aby nad rámec ustanovení této Smlouvy byla jakákoliv práva a povinnosti dovozovány z dosavadní či budoucí praxe zavedené mezi Smluvními stranami či zvyklostí zachovávaných obecně či v odvětví týkajícím se předmětu plnění této Smlouvy, ledaže je ve Smlouvě výslovně sjednáno jinak.
  - 16.9. Pokud se ukáže, že tato Smlouva neobsahuje ujednání, jež by bylo pro vymezení práv a povinností Smluvních stran potřebné, zavazují se Smluvní strany učinit vše pro to, aby takové ujednání bylo do Smlouvy doplněno.
  - 16.10. V případě jakékoliv nejistoty ohledně výkladu ustanovení této Smlouvy budou tato ustanovení vykládána tak, aby v co nejširší míře zohledňovala předmět a účel nájmu stanovený v čl. III. Smlouvy.
  - 16.11. Veškeré dodatky, změny či úpravy této Smlouvy musí být provedeny písemně a podepsány oběma Smluvními stranami; za písemnou formu nebude pro účely této Smlouvy považována výměna e-mailových zpráv. Odpověď jedné ze Smluvních stran, ve smyslu ust. § 1740 odst. 3 NOZ, s dodatkem nebo odchylkou, není přijetím nabídky na uzavření této Smlouvy nebo na změnu této Smlouvy (v případě, jedná-li se o dodatek), ani když podstatně nemění podmínky nabídky.
  - 16.12. Pokud by kterékoli ustanovení této Smlouvy bylo anebo se stalo z jakéhokoli důvodu zcela či zčásti neplatné, nezákonné, neúčinné anebo nevynutitelné (zejména z důvodu rozporu s kogentními ustanoveními příslušných právních předpisů), pak v nejvyšší možné míře povolené příslušnými právními předpisy nebude mít tato neplatnost, nezákonnost, neúčinnost anebo nevynutitelnost vliv na jiná ustanovení této Smlouvy; Smluvní strany se zavazují nahradit taková případná neplatná, nezákonná, neúčinná anebo nevynutitelná ustanovení novými ustanoveními, jejichž význam bude co možná nejvíce odpovídat smyslu a účelu původních ustanovení a současně celkovému záměru a cílům této Smlouvy.
  - 16.13. Pokud se kterákoli Smluvní strana vzdá práv z porušení jakéhokoli ustanovení Smlouvy, nebude to znamenat anebo se vykládat jako vzdání se práv vyplývajících z jakéhokoli jiného ustanovení Smlouvy, a ani z jakéhokoli dalšího porušení daného ustanovení. Žádné prodloužení lhůty pro plnění jakéhokoli závazku či učinění jakéhokoli jednání (úkonu) podle Smlouvy nebude považováno za prodloužení lhůty pro budoucí plnění daného závazku anebo učinění daného jednání (úkonu), anebo jakéhokoli jiného závazku či jednání (úkonu). Neuplatnění či prodlení s uplatněním jakéhokoli práva v souvislosti se Smlouvou nebude znamenat vzdání se tohoto práva.
  - 16.14. Dojde-li v České republice k nahrazení zákonné peněžní měny měnou EUR nebo jinou měnou, bude výše peněžitých částek uvedená v této Smlouvě přepočtena do této jiné měny podle závazně stanovených koeficientů, resp. jiným pro ten případ stanoveným zákonným způsobem.
  - 16.15. Smlouva je vyhotovena ve 4 (slovy: čtyřech) vyhotoveních s platností originálu, z nichž po 2 (slovy: dvou) vyhotoveních obdrží každá Smluvní strana.
  - 16.16. Smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma Smluvními stranami. Smlouva nabývá účinnosti dne 01.05.2021; dojde-li však k uveřejnění Smlouvy v informačním systému veřejné správy - registru smluv po datu 01.05.2021, pak Smlouva nabývá účinnosti dnem uveřejnění v informačním systému veřejné správy - registru smluv.
  - 16.17. Smluvní strany prohlašují, že jejich svéprávnost a volnost uzavřít tuto Smlouvu, jakož i svéprávnost k souvisejícímu právnímu jednání není nijak omezena či vyloučena, a že závazky, založené touto Smlouvou jsou platnými závazky, vymahatelnými za splnění podmínek, ujednaných touto Smlouvou.
  - 16.18. Smluvní strany prohlašují, že si Smlouvu před jejím podpisem přečetly, souhlasí s jejím obsahem bez výhrad a komentářů a prohlašují, že tato Smlouva vyjadřuje jejich skutečnou, úplnou a svobodnou vůli a že nebyla uzavřena za jednostranně nevýhodných podmínek a na důkaz toho připojují své podpisy.
  - 16.19. Níže uvedené přílohy tvoří nedílnou obsahovou součást Smlouvy:  
Příloha č. 1: Situační plánek (s vyznačením pronajímaných prostor sloužících podnikání)  
Příloha č. 2: Rozhraní prací a dodávek




16.20. Smluvní strany se dohodly, že v případě nesrovnalostí či kontradikcí mezi Smlouvou a jejími přílohami, mají přednost příslušná ustanovení Smlouvy.

V Koprivnici dne 3.12.2020


V PRAZE dne 3.12.2020

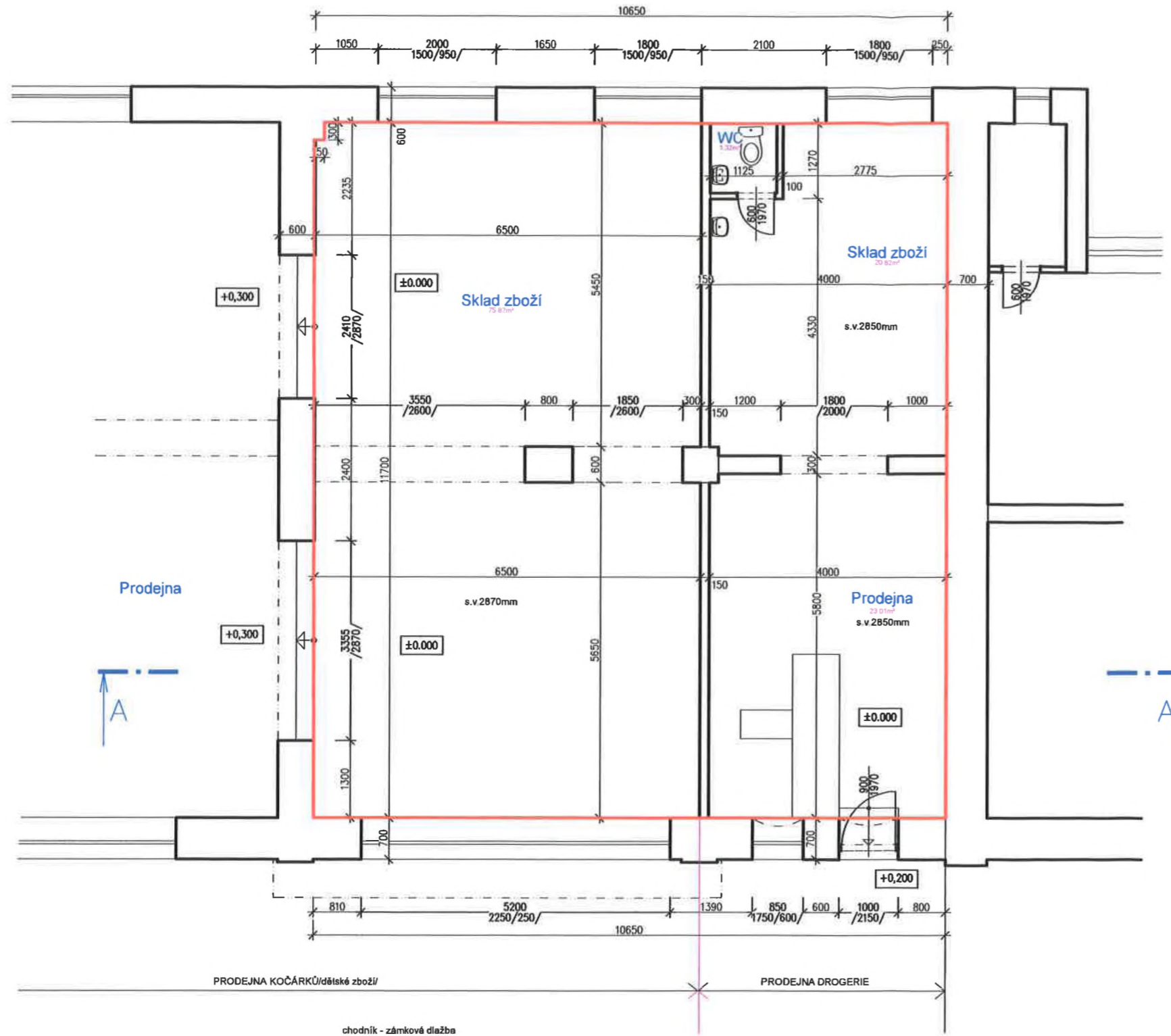
Za Pronajmatele:

  
STEFÁNKOVA 58, 742 21 KOPRIVNICE  
TEL: 556 802 100, FAX: 556 802 102  
IČO: 25376021, DIČ: CZ25376021

  
Ing. Vladimír Pustka,  
jednatel  
společnosti SLUMEKO, s.r.o.

Za Nájemce:

  
Ing. Pavel Hoffmann,  
člen představenstva  
společnosti ČESKÁ LÉKÁRNA HOLDING, a.s.



VYPRACOVAL :	ŠPŮREK PAVEL ml.	STUPEŇ DOK.:	skutečný stav
AUT.ARCHITEKT :	Ing. Tomáš Brückner, ČKAIT:1103051	ZAKÁZKA č.:	35/2020
INVESTOR :	ČESKÁ LÉKÁRNA HOLDING, a.s. Nové sady 996/25, Staré Brno, 602 00 Brno IČO: 285 11 298, DIČ: CZ 285 11 298	FORMÁT :	A3
NÁZEV AKCE :	<b>STAVEBNÍ ÚPRAVY ZA ÚČELEM ZMĚNY UŽIVÁNÍ 1.N.P na LÉKARNU</b>		<b>aA projektování s.r.o. ,</b> Zašová 540 756 51 Zašová IČO: 29221765 DIČ: CZ29221765
MÍSTO :	Kopřivnice, Štefánikova 58/31, parc.č. 1294/8	DATUM :	11/2020
D.1.1 - Architektonicko - stavební řešení		MĚŘÍTKO :	1 : 75
<b>STÁVAJÍCÍ STAV - 1.N.P</b>		Č. VÝKRESU :	<b>D.1.1.1</b>

## Příloha č. 2

Smlouvy o nájmu prostor

### Rozhraní prací a dodávek

Lékárna Dr.Max

Adresa: Štefánikova 58/31

Kopřivnice

Nájemce : Česká lékárna holding, a.s.

POLOŽKA	POPIS PRACÍ	PRONAJÍMATEL	NÁJEMCE	POZNÁMKA
<b>Přípojky</b>				
1	přípojka kanalizace - rozvod v budově čp. 58/31			napojovací body pro lékárnu
2	přípojka vodovod vč. odpočt. Měřiče - rozvod v budově čp. 58/31			Nepřímý odběr, podružné měření lékárny.
3	slaboproudá a telefonní přípojka			Kabel (UTP Ca5e) / telekomunikační (SYKFY 5x2x0,5) bude přiveden od zakončení přívodu O2 na budově s délkovou rezervou do místa slaboproudého rozvaděče RACK v lékárně, možno využít optický kabel rozvodu KTK Kopřivnice, pronajímatel souhlasí s vnitřním vedením od napojovacího místa do prostor nájmu
4	zdroj pro vytápění - rozvod v budově čp. 58/31			napojovací body pro lékárnu včetně osazení měřičů tepla na otop.tělesa
5	přípojka elektro silnoproud vč. odpočt. elektroměru			Odběrné místo zřízeno pronajímatelem, min. jištění 3x40A

<b>Stavební</b>			
6	Obvodové a nosné konstrukce -stávající stav		čistý vyklizený prostor
7	omítky/malby obvodových stěn		
8	dlažby a protiskluzné podlahy, stanoviště pro odpadní nádoby - exteriér		vstupy, chodníky, schodiště, společné prostory, kontejnerové stanoviště pro odpadní nádoby
9	okna, výloha, vstup dveře (zákaznický vstup a zásobovací vstup)		pronajímatelem bude specifikována RAL
10	fasáda		pronajímatelem bude specifikovaná RAL fasády
11	únikové cesty		
12	konstrukce pro uchycení reklamních prvků		
13	Prostupy obvodovým pláštěm pro vedení případných rozvodů TZB		budou-li potřeba, dle konkrétních podmínek a dohody
14	obklady stěn		dle požadavků hygieny a odsouhlasené PD, v interiéru lékárny. Místnosti sociálního zázemí a okolo umyvadel.
15	vnitřní příčky		vč. povrchové úpravy
16	interiérové dveře		
17	zavěšený podhled		
18	podlahová krytina, dlažba		
19	výstrče, reklamní panely		reklamní panel nad vstupem do lékárny, výstrč - lékárenský kříž
<b>Technika prostředí</b>			
	<b>ZTI</b>		
20	rozvod ležaté kanalizace včetně napojovacích bodů		využití rozvodů k stávajícímu soc. zařízení v nebyt.prostoru č. 125
21	vnitřní rozvody vody a kanalizace		
22	zařizovací předměty, baterie		spojené se stavbou
	<b>VZT a klimatizace</b>		
23	VZT: jednotka, rozvody a vyústky, včetně regulace MaR		Zajištění větrání prostor lékárny, dle hygienických norem, pokud nebude umožněno větrat přirozeně okny

45	Projednání projektu pro SP s DOSS, SUKL, zajištění SP		
46	Kolaudace lékárny		
<b>Servis technických zařízení objektu - lékárny (revize, kontroly, servisní prohlídky)</b>			
47	zdroj tepla		revize, servis , kontroly před topnou sezonou
48	elektro rozvody - přípojka a elektroměrový rozvaděč		revize
49	elektro rozvody od rozvaděče lékárny vč. rozvaděče		revize
50	nouzové osvětlení		kontrola provozuschopnosti, revize
51	požární hydrant a rozvody		kontrola provozuschopnosti, vč. koordinační zkoušky návazných zařízení na EPS (ovi. dveří, apod.), revize. Bude-li instalováno.
52	hasící přístroje		kontrola provozuschopnosti, revize
53	VZT a rozvody, koncové elementy		servisní prohlídka
54	vstupní dveře do lékárny (vstup zákaznický, personální a zásobovací)		
56	požární ucpávky, požární konstrukce		požární kontroly
55	úklid prostor		pravidelný úklid prostor lékárny vč. vstupu
56	likvidace odpadu z podnikání		pořízení (výpůjčka) odpadních nádob, zajištění odvozu a likvidace odpadu u svozové firmy
57	Klimatizace - nezávislé chlazení		servisní prohlídka

24	Klimatizace prostor			nezávislé chlazení, venkovní jednotky umístěny na fasádě ze strany vnitroareálu SLUMEKO
	<b>Požární</b>			
25	EPS, elektická požární signalizace			vč. ovládání návazných zařízení (ovl. dveří apod.) bude-li vyžadováno
26	nouzové osvětlení			
27	hydrantové skříně			bude-li vyžadováno
28	hasicí přístroje			
29	požární ucpávky			bude-li vyžadováno
	<b>Elektro</b>			
30	Elektroměrový rozvaděč, přívodní kabel k podružnému rozvaděči, hlavní jištění			jištění 3x40A
31	podružný rozvaděč lékárny			
32	rozvody elektro silnoproud lékárny			
33	osvětlení lékárny			včetně příp. osvětlení reklamního štítu, výstrčného loga lékárny
34	rozvody elektro slaboproud lékárny			
35	EZS lékárny			elektronické zabezpečení
	<b>Topení</b>			
36	Přívodní potrubí zdroje tepla			
37	rozvody topení, otopná tělesa			rozmístění otopných těles v návaznosti na řešení interiéru a výlohy
38	měřiče tepla			pronajímatel zajistí montáž měřičů tepla na otop.tělesa prostřednictvím ext. dodavatele VIPA
39	dveřní tepelná clona			v závislosti na ÚT jako celku. Bude-li potřeba s ohledem na umístění vstupu.
40	<b>Interiér</b>			
41	Interiérové vybavení, nábytek			
<b>Projekční práce, inženýring</b>				
42	Dispoziční řešení lékárny			
43	Umístění odpadních nádob - stanoviště			řešení umístění odpadních nádob ze strany objektu čp.58 na ul. Krátká
44	Projektová dokumentace lékárny pro stavební povolení			