

**Nájemní smlouva č. 2958011316 o nájmu prostor a místností sloužících k podnikání  
VS2958011316**

**Pronajímatel:**

**Správa železniční dopravní cesty, státní organizace**

se sídlem Praha 1, Nové Město, Dláždění 1003/7, PSČ 110 00

IČO: xxxxxxxx

DIČ: xxxxxxxxxxxx

zapsána v obchodním rejstříku u Městského soudu v Praze, oddíl A, vložka 48384

zastoupena: Tomášem Drmolou, MBA, náměstkem generálního ředitele pro správu majetku

bankovní spojení: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

variabilní symbol: **2958011316**

adresa pro doručování písemností: Správa osobních nádraží Praha, Ukrajinská 304, 101 00  
Praha 10

(dále jen „pronajímatel“)

a

**Nájemce:**

**ČESKÁ LÉKÁRNA HOLDING, a.s.**

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl B, vložka 6919

sídlo: Nové sady 996/25, 602 00 Brno

IČO: xxxxxxxxxxxx DIČ: xxxxxxxxxxxx

zastoupena: PharmDr. Davidem Mendlem, místopředsedou představenstva

bankovní spojení: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

adresa pro doručování písemností: Nové Sady 996/25, 602 00 Brno

tel.: xxxxxxxxxxxxxxxx

e-mail: xxxxxxxxxxxx

(dále jen „nájemce“)

(pronajímatel a nájemce společně též jen jako „smluvní strany“)

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto smlouvu o nájmu (dále jen „smlouva“) v souladu ustanovením § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „občanský zákoník“).

**I. Předmět nájmu**

1. Předmětem nájmu je jednotka č. 44 o velikosti 110 m<sup>2</sup> (číslo místnosti dle SAP pronajímatele OP149), umístěná v -2. podlaží budovy a jednotka č. 52 o velikosti 76 m<sup>2</sup> (číslo místnosti dle SAP pronajímatele OP148) umístěná v -2. podlaží budovy bez č.p, v obci: Praha, na ul.: Wilsonova, jež je součástí pozemku p. č. 2314, k.ú. Nové Město, část obce Nové Město, inventární číslo budovy pronajímatele dle SAP IC6000386218, (dále jen „předmět nájmu“).

Pronajímatel prohlašuje, že hospodaří po právu s výše uvedeným majetkem státu. Smluvní strany jsou srozuměny s tím, že pozemky v obvodu dráhy jsou určeny pro veřejnou dopravu a jsou si vědomy omezení z toho vyplývajících.

2. Předmět nájmu je vyznačen v situačním plánu stavby, který je nedílnou součástí této smlouvy jako příloha č. 2.

3. Předmět nájmu byl předán nájemci již před podpisem této smlouvy, a to v rámci uzavřené podnájemní smlouvy ze dne 5.12.2012 s Grandi Stazioni Česká republika, s.r.o., IČO xxxxxxxx. Pronajímatel bere na vědomí stav předmětu nájmu, který ke dni účinnosti této smlouvy, odpovídá stavu včetně veškerých stavebních úprav nájemce provedených na základě podnájemní smlouvy ze dne 5.12.2012 s Grandi Stazioni Česká republika, s.r.o.

Při vzniku nájmu dle této smlouvy není nájemce povinen odstranit technické zhodnocení předmětu nájmu existující ke dni vzniku nájmu provedené nájemcem v předchozím období podnájemního vztahu nájemce k předmětu nájmu. Z tohoto stavu předmětu nájmu se bude vycházet i pro účely zpětného vrácení předmětu nájmu pronajímatele po ukončení nájmu dle čl. VI. odst. 6 níže.

4. Nájemce tímto výslovně prohlašuje, že je seznámen s výše uvedeným stavem předmětu nájmu a v této podobě jej bez výhrad do nájmu od pronajímatele přijímá.

5. Správcovskou činnost k předmětu nájmu vykonává: Správa osobních nádraží Praha, Ukrajinská 304, 101 00 Praha 10, dále jen „správce majetku“.

## II. Účel nájmu

1. Nájemce má dle zápisu v živnostenském rejstříku oprávnění k podnikání: výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona, obor činnosti velkoobchod a maloobchod.

2. Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu výhradně ke sjednanému účelu: provoz lékárny pod obchodní značkou „Dr.Max“ v rozsahu platného živnostenského oprávnění včetně prodeje souvisejícího doplňkového sortimentu běžně prodávaného v lékárnách. Nájemci je výslovně zakázáno umístit do předmětu nájmu bankomat, poskytovat jakékoliv finanční služby včetně směnárenských služeb, půjčovnu či pronájem automobilů a jakékoliv služby v oblasti turismu. Nájemce je oprávněn prodávat či poskytovat jiné služby a zboží, než je uvedeno výše, pouze s písemným souhlasem pronajímatele, ustanovení § 2304 občanského zákoníku se nepoužije. Dále je nájemci zakázáno umístit v předmětu nájmu jakýkoliv prodejní automat, chladicí box či jiné zařízení sloužící k přímému prodeji potravin a nápojů, dále je nájemci zakázáno prodávat cigarety, žvýkačky, noviny a další podobné zboží a umístit v předmětu nájmu stoly určené ke konzumaci či ochutnávkám jakéhokoliv zboží. V případě zahájení jednání o souhlasu pronajímatele k výše uvedeným činnostem bere nájemce na vědomí, že takové jednání může být podmíněno změnou jakýchkoliv dalších ustanovení této smlouvy. Pokud nájemce nevykonává některou z činností, ke které jej tato smlouva opravňuje, nezakládá to žádný nárok na snížení nebo slevu z nájemného.

Nájemce bude užívat předmět nájmu způsobem neohrožujícím životní prostředí a bezpečnost provozu železniční dopravy. Bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele a dodržení zákonných podmínek nesmí nájemce účel nájmu měnit, ani přenechat předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu třetí osobě. V případě, že by nájemce přenechal předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu třetí osobě, může to být považováno za zvlášť závažné porušení nájemcových povinností a pronajímatel může vypovědět smlouvu bez výpovědní doby.

### III. Nájemné a úhrada za služby

1. Smluvní strany sjednaly za užívání předmětu nájmu uvedeného v čl. I. této smlouvy základní nájemné ve výši:

**xxxxxxxxx Kč/rok + DPH ve výši stanovené zákonem  
+ DPH**

2. Celkové roční nájemné ve výši **xxxxxxxxx Kč + DPH ve výši stanovené zákonem je splatné v pravidelných čtvrtletních splátkách, a to vždy 15. dne prvního měsíce daného čtvrtletí** na účet pronajímatele vedený u České národní banky číslo účtu xxxxxxxx pod variabilním symbolem 2958011316 dle splátkového kalendáře, který tvoří přílohu č. 1 této smlouvy a je zároveň nedílnou součástí této nájemní smlouvy.

První (neperiodická) splátka nájemného za období od 17.10.2016 do 31.12.2016 ve výši xxxxxxxx Kč + DPH ve výši stanovené zákonem byla splatná dne 29.12.2016 dle splátkového kalendáře na rok 2016 a byla již nájemcem uhrazena.

3. **Nájemce se zavazuje do 15 dnů od uzavření této smlouvy složit jako jistotu částku ve výši 40 % nájemného včetně DPH, tedy xxxxxxxx Kč na účet pronajímatele číslo účtu xxxxxxxx pod variabilním symbolem 2959011316.** Jistota slouží k zajištění nájemného či jiných pohledávek pronajímatele za nájemcem vzniklých v souvislosti s tímto nájemním vztahem, či z jeho porušení. Pronajímatel je oprávněn jistotu použít k úhradě svých výše uvedených pohledávek za nájemcem.

Pokud nájemce kdykoliv za dobu trvání této smlouvy neprovede jakoukoliv platbu zajištěnou touto jistotou dle předcházejícího odstavce do 10 pracovních dnů od předepsaného termínu splatnosti, a takové porušení nenapraví ani po písemném upozornění doručeném mu pronajímatelem s dodatečnou patnácti (15) denní lhůtou k nápravě, je pronajímatel oprávněn využít finanční prostředky z této jistoty k úhradě všech splatných pohledávek z této smlouvy. Nájemce je povinen čerpanou jistotu doplnit do původní výše do 15 dnů po oznámení pronajímatele o čerpání jistoty.

V případě, že nájemce neposkytne stanovenou jistotu ani v náhradní lhůtě do 20.6.2017, nájemní vztah upravený touto smlouvou končí posledním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž měla být jistota poskytnuta. Nájemce je povinen předmět nájmu ke dni skončení nájmu vyklidit a předat pronajímateli.

Nedoplní-li nájemce čerpanou jistotu v uvedené lhůtě, a takové porušení nenapraví ani po písemném upozornění doručeném mu pronajímatelem s dodatečnou patnácti (15) denní lhůtou k nápravě, nájemní vztah upravený touto smlouvou skončí k poslednímu dni měsíce, následujícího po měsíci, v němž byla jistota čerpána. Nájemce je povinen předmět nájmu ke dni skončení nájmu vyklidit a předat pronajímateli.

Pronajímatel nájemci oznámí rozhodnutí o čerpání jistoty pouze elektronicky na email uvedený v záhlaví této smlouvy.

Nevyčerpaná část jistoty bude vrácena nájemci do 30 dnů po ukončení této smlouvy.

4. Pro splnění závazku na placení nájemného platí, že povinnost zaplatit je splněna připsáním placené částky na bankovní účet pronajímatele.

5. Nájemce se zavazuje oznámit pronajímateli skutečnost, že přestal být plátcem DPH do 5 dnů od předložení žádosti o zrušení registrace u příslušného finančního úřadu. V případě, že tuto povinnost nesplní, je nájemce povinen uhradit bez zbytečného odkladu pronajímateli

výši pokuty, kterou uhradil pronajímatel příslušnému finančnímu úřadu dle rozhodných právních předpisů.

6. V případě prodlení nájemce s úhradou nájemného a úhradou za služby poskytované s nájmem je nájemce povinen zaplatit pronajímateli úroky z prodlení určené předpisy práva občanského.

7. Smluvní strany souhlasí s tím, že sjednaná výše ročního nájemného v tomto článku bude pronajímatelem počínaje 1.1.2018 každoročně upravována dosaženým indexem spotřebitelských cen a životních nákladů za posledních 12 měsíců předchozího roku (roční klouzavý průměr roku). Rozhodujícím údajem pro úpravu výše nájemného je roční míra inflace v procentech vyjádřená přírůstkem průměrného indexu spotřebitelských cen (CPI-Consumer Price Index) za 12 měsíců předchozího roku uvedená ve výpisu ze statistického zjišťování ČSÚ. Úprava výše nájemného bude nájemci oznámena doporučeným dopisem. Základem pro úpravu výše nájemného je výše ročního nájemného, která byla naposled sjednána v souladu s touto smlouvou, čímž se rozumí i nájemné upravené indexem spotřebitelských cen a životních nákladů za posledních 12 měsíců předchozího roku. Smluvní strany dohodly výše uvedenou úpravu nájemného jako závazný způsob určení ceny nájemného pro další období v souladu s § 2 odstavec 2 zákona č. 526/1990 Sb., o cenách, ve znění pozdějších předpisů. Nájemce se zavazuje takto upravenou výši nájemného hradit. Pronajímatel je oprávněn za výše uvedených podmínek vyúčtovat upravené nájemné a nájemce je povinen upravené nájemné platit v souladu s aktuálním splátkovým kalendářem. Výše nájemného bude upravována vždy od 1. ledna příslušného roku.

8. Smluvní strany sjednávají, že úhrada služeb a spotřeb spojených s užíváním předmětu nájmu není součástí nájemného. Nájemce se zavazuje uhradit příslušnému dodavateli spotřeby služeb, elektrické energie, vodného a stočného, tepla, chladu a další případné platby vázající se k předmětu nájmu a sjednanému účelu užívání. Pokud budou v předmětu nájmu neměřené odběry elektrické energie, vodného a stočného, tepla, vzduchotechniky a dalších služeb a spotřeb spojených s užíváním předmětu nájmu, budou tyto náklady poměrně (podle plochy pronajímaných prostor) rozúčtovány mezi ostatní nájemce prostor budovy, v níž se nachází předmět nájmu.

Ze strany pronajímatele budou v souvislosti s užíváním předmětu nájmu účtovány následující služby:

- Dodávka elektrické energie do předmětu nájmu – nájemce uzavře samostatnou smlouvu s pronajímatelem (organizační jednotka Správa železniční energetiky).
- Vodné, stočné, srážková voda, teplo, vzduchotechnika – nájemce uzavře samostatnou dohodu o dodávce služeb s pronajímatelem (organizační jednotka Správa osobních nádraží Praha).
- Případné další služby specifikované v dohodě uvedené v předchozím bodu.

Ze strany pronajímatele budou především v souvislosti se zajištěním provozu a správy společných technických prostor a bezpečnostních zařízení umístěných uvnitř i vně předmětu nájmu účtovány následující služby:

- Energie a služby: dodávka, spotřeba, měření a řádná správa všech energií a služeb nezbytných pro provoz všech technologických systémů umístěných ve společných prostorech Hlavního nádraží Praha, včetně likvidace odpadu. Energie a služby znamenají veškeré zdroje energie jako je elektřina a plyn, dodávky vody a ostatní. Technologické systémy znamenají veškerou infrastrukturu, jako je topení, větrání, klimatizace, osvětlení, atd.
- Technická správa budov: údržba a provoz, provoz helpdesk/dispečinku, nakládání s odpady, údržba venkovní zeleně, úklid, hubení škůdců, dispoziční řešení prostoru, ostraha, požární ochrana a další služby, které pronajímatel zajistí za účelem řádného fungování společných a technických prostor železniční stanice Hlavní nádraží Praha.

- Správa služeb: odhad poměrné výše úhrady připadající na nájemce a koordinace dodávek energií a služeb technické správy budov.

Nájemce se zavazuje k zaplacení účelně vynaložených nákladů spojených s připojením k odběru elektrické energie a nutných nákladů a poplatků spojených se zajištěním potřebného příkonu pro nájemce. Nájemce se zavazuje uzavřít smlouvy o dodávce služeb zajišťovaných pronajímatelem nejpozději do jednoho měsíce po uzavření této smlouvy. Smlouvy s externími dodavateli služeb se zavazuje nájemce uzavřít do jednoho měsíce od uzavření této smlouvy a nejpozději do 5 pracovních dnů předložit kopie uzavřených smluv pronajímateli (správci majetku). Neuzavře-li nájemce takové smlouvy a nepředloží-li kopie smluv uzavřených s externími dodavateli služeb v uvedené lhůtě, a takové porušení nenapraví ani po písemném upozornění doručeném mu pronajímatelem s dodatečnou patnácti (15) denní lhůtou k nápravě, může být považováno za zvlášť závažný způsob porušení povinnosti a pronajímatel může vypovědět tuto smlouvu bez výpovědní doby.

V případě, že nájemce bude 30 dnů v prodlení s úhradou plateb za výše uvedené služby (tj. např. elektrické energie, tepla a teplé vody, pitné vody, odvádění odpadních a srážkových vod), má pronajímatel právo zajistit odpojení nájemce od dodávek těchto služeb.

9. Nájemce nemá nárok na slevu z nájemného z důvodů negativních vlivů provozu železnice (za takové negativní vlivy se považuje zvýšený hluk, vibrace a podobné vlivy provozního charakteru způsobené provozováním dráhy a drážní dopravy na nádraží), s kterýmžto omezením svého užívacího práva je nájemce plně srozuměn.

10. Nájemce je povinen platit pronajímateli roční příspěvek za propagaci ve výši 5 % ze základního ročního nájemného, platba příspěvku bude součástí splátkového kalendáře. Příspěvek zahrnuje náklady na prezentaci Hlavního nádraží Praha, kdy bude prostor zahrnující i předmět nájmu prezentován potenciálním zákazníkům jako klidné a bezpečné místo vhodné k nákupu. Prezentace zahrnuje uveřejňování tiskových prohlášení a článků v médiích, zajištění reklamy apod. Rozsah prezentace je plně v kompetenci pronajímatele a příspěvek na propagaci je neměnný bez ohledu na výši nákladů spojených s propagací.

11. Všechny částky uváděné v této smlouvě jsou částky bez DPH, pokud není výslovně uvedeno jinak.

#### **IV. Práva a povinnosti smluvních stran**

1. Pronajímatel je povinen umožnit nájemci užívání předmětu nájmu.

2. Nájemce je povinen hradit nájemné a další platby vyplývající z této smlouvy ve výši a způsobem stanoveným v čl. III. této smlouvy.

3. Nájemce je povinen, po předchozím oznámení nájemci, umožnit bezplatný vstup, popř. vjezd na předmět nájmu zaměstnancům správce majetku, zaměstnancům pronajímatele nebo dodavatelům prací, služeb a zboží, provádějícím úkony z důvodu oprav a údržby tratí, drážních staveb, zařízení a vedení, a dále za účelem provádění kontrol revizních zpráv a kontroly stavu předmětu nájmu včetně zařízení, které jsou součástí předmětu nájmu, a dbát jejich pokynů.

Nájemce je dále povinen z těchto důvodů strpět na dobu nezbytně nutnou i přerušení nebo omezení nájemních práv. V takovém případě se smluvní strany dohodnou o omezení užívání předmětu nájmu (součástí takové dohody bude i poskytnutí odpovídající slevy na nájemném a z ostatních fixních plateb dle této smlouvy, a to až do výše 100% po celou dobu přerušení provozu nájemce), pokud nedojde k dohodě o podmínkách omezení užívání předmětu nájmu

do jednoho měsíce ode dne, kdy nájemce byl vyzván pronajímatelem k uzavření dohody a hrozí nebezpečí prodlení s provedením prací, může pronajímatel smlouvu vypovědět ve výpovědní době jednoho měsíce. Pro běh výpovědní doby platí v takovém případě čl. VI. odst. 4 této smlouvy.

Vznikne-li nájemci z důvodů uvedených v tomto odstavci majetková újma, strany se dohodly na její úhradě, která je omezena výší jednoho měsíčního nájemného.

Nájemce si je vědom toho, že na Hlavním nádraží Praha probíhají rekonstrukční práce, které jsou rozdělené do několika fází, přičemž pronajímatel se zavazuje minimalizovat dopad těchto rekonstrukčních prací na obchodní aktivity nájemce. Pronajímatel se zavazuje informovat nájemce o veškerých podstatných změnách vzniklých z důvodu rekonstrukce.

4. Nájemce je povinen zajišťovat na vlastní náklady a pouze ke své tíži níže uvedenou uživatelskou údržbu a opravy na předmětu nájmu:

a) podle věcného vymezení

- opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin, výměny prahů a lišt, obložení stěn;
- opravy jednotlivých částí oken a dveří a jejich součástí včetně těsnění, a výměny zámků, kování, klik, rolet a žaluzií;
- výměny vypínačů, zásuvek, jističů, zvonků, osvětlovacích těles včetně krytů a domácích telefonů a elektrických zámků;
- výměny sifonů a lapačů tuku;
- opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsavačů par, digestoří, mísících baterií, sprch, ohříváčů vody, bidetů, umyvadel, van, výlevek, dřezů, splachovačů;
- za opravy, k nimž je nájemce povinen, se považují rovněž výměny jednotlivých součástí uvedených předmětů;
- desinfekce, desinsekce, deratizace;
- běžnou údržbou a opravnou prací je rovněž malování, obnova ochranných nátěrů včetně oprav omítek, tapetování, čištění podlah a podlahových krytin, obkladů stěn, mytí oken a dveří a čištění a udržování průchodnosti odpadů až ke stoupačce.

b) podle výše nákladů

- za opravy, k nimž je nájemce povinen, se považují též další opravy předmětu nájmu a jeho vybavení a výměny součástí jednotlivých předmětů tohoto vybavení, které nejsou uvedeny výše v odstavci a), jestliže náklad na jednu opravu nepřesáhne částku xxxxxx Kč. Provádí-li se na téže věci několik oprav, které spolu souvisí, je rozhodující součet nákladů na související opravy;
- za uživatelskou údržbu, jejíž náklady hradí výlučně nájemce, se rovněž považují výměny zařízení nebo součástí předmětu nájmu, jejichž cena překročí hranici xxxxxx Kč, pokud bude uživatel při výměně požadovat nadstandardní provedení;

V případě pochybností o tom, že náklady na uživatelskou údržbu předmětu nájmu jsou pouze k tíži nájemce, sjednávají smluvní strany, že tyto výdaje nájemce (včetně DPH v zákonem stanovené výši) jsou věcným plněním nájemného vedle sjednaného finančního nájemného ve smyslu následujícího odstavce 12 tohoto článku.

Nájemce je povinen zajišťovat uživatelskou údržbu a opravy na předmětu nájmu odborně způsobilými a oprávněnými osobami.

5. Nájemce je povinen zajistit na svůj náklad odvoz a likvidaci odpadu vzniklého z jeho činnosti a to u osoby k této činnosti oprávněné dle zákona. č. 185/2001 Sb., o odpadech, v platném znění, pokud se s pronajímatelem (správcem majetku) písemně nedohodne jinak.

6. Nájemce se zavazuje, že bude ve vztahu k předmětu nájmu na vlastní náklady zajišťovat a plnit úkoly požární ochrany v souladu s platnými předpisy o požární ochraně.

7. Nájemce je po dobu trvání této smlouvy odpovědný za porušení obecně závazných a jiných právních předpisů, tj. zejména předpisů o ekologii, odpadech, předpisů hygienických, dále pak nesmí v míře nepřiměřené místním poměrům obtěžovat sousedy a ostatní nájemce hlukem, prachem, popílkem, kouřem, plyny, parami, pachy, pevnými a tekutými odpady, světlem, stíněním, vibracemi a dalšími imisemi, dále chovat bez povolení domácí hospodářská zvířata, skladovat a manipulovat s ropnými látkami (netýká se podnikatelů s tímto předmětem podnikání).

Nájemce při porušení výše uvedených právních předpisů odpovídá za způsobenou škodu a odpovídá v případě potřeby za provedení příslušných sanačních prací. Nájemce je dále povinen v případě porušení příslušných předpisů uhradit veškeré poplatky, pokuty a sankce udělené formou rozhodnutí orgánů státní správy.

Na vyžádání pronajímatele je nájemce povinen poskytnout pronajímateli podklady pro ohlašovací povinnost vyplývající z platných zákonů, nařízení a vyhlášek v oblasti životního prostředí, a to v termínech stanovených pronajímatelem.

8. Jsou-li technická zařízení předmětem nájmu, je nájemce povinen plnit všechny povinnosti spojené s provozováním technického zařízení stanovené obecně závaznými právními předpisy.

9. Nájemce je povinen zejména zajišťovat odborně způsobilými a oprávněnými osobami pravidelné elektrovizy, kontroly a revize pronajatých technických zařízení ve vlastnictví či správě pronajímatele a odstraňovat zjištěné závady, pokud se smluvní strany nedohodnou písemně jinak.

10. Nájemce je dále povinen na výzvu pronajímatele předložit platné revizní zprávy a doklady o prohlídkách technických zařízení ve vlastnictví nájemce.

11. Veškeré opravy, stavební úpravy a údržba (mimo činnosti uvedené v **odst. 4** tohoto článku a mimo opravy při havarijních stavech vyžadujících neodkladné řešení) prováděné nájemcem v předmětu nájmu dle této smlouvy, vyžadují výslovného předchozího písemného souhlasu pronajímatele, a to na základě písemné žádosti nájemce. Tyto úpravy budou vždy sjednány v dodatku k této smlouvě, kde bude především uvedeno, jak se náklady na opravy, stavební úpravy a údržbu zúčtovávají, hradí a odepisují. Součástí dodatku bude i výslovná specifikace těchto činností, a to dle jejich popisu a seznamu tak, jak je předložen v žádosti nájemce. Nájemce může provádět jakékoliv stavební úpravy pouze při dodržení postupu podle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů a dle zákona č. 266/1994 Sb., o dráhách, ve znění pozdějších předpisů.

12. Nájemcem vynaložené náklady na pronajímatelem písemně povolené opravy nebo údržbu nad rámec uživatelské údržby a oprav stanovených ve čl. IV. odst. 4 této smlouvy při zohlednění podmínek dle čl. IV. odst. 11 této smlouvy - jsou věcným plněním nájemného vedle sjednaného finančního nájemného. Jejich povolení včetně výše ceny a zúčtování je povinen nájemce před realizací písemně projednat s pronajímatelem. Věcným plněním ve smyslu předchozích vět je i zajišťování revizí a prokázané odstranění zjištěných závad na určeném technickém zařízení a při elektrovizích. Nedal-li pronajímatel nájemci souhlas s provedením oprav a údržby nad rámec uživatelské údržby a oprav stanovených ve čl. IV. odst. 4 ve smyslu shora uvedeném, je nájemce povinen uvést předmět nájmu do původního stavu, neprodleně poté, co jej o to pronajímatel požádá. Neuvede-li nájemce na žádost pronajímatele předmět nájmu do původního stavu v uvedené lhůtě, a takové porušení nenapraví ani po písemném upozornění doručeném mu pronajímatelem s dodatečnou

patnácti (15) denní lhůtou k nápravě, je pronajímatel oprávněn nájem vypovědět bez výpovědní doby.

13. Nájemce se zavazuje provozovat svoji činnost v předmětu nájmu způsobem a v rozsahu nenarušujícím provozní a obchodní činnost pronajímatele a ostatních nájemců v budově. Nájemce se zavazuje při užívání předmětu nájmu dodržovat veškeré závazné normy a nařízení, stejně jako vnitřní předpisy pronajímatele uvedené v přílohách této smlouvy.

14. Nájemce odpovídá pronajímateli za všechny škody, které mu způsobí. Za tímto účelem je nájemce povinen mít, po celou dobu trvání této smlouvy, uzavřenou náležitou pojistnou smlouvu, kterou je (resp. pojistný certifikát) povinen kdykoliv v průběhu trvání této smlouvy, na písemnou žádost pronajímatele, předložit pronajímateli. Pojištění musí krýt škody způsobené z provozní činnosti a zaměstnanci nájemce v minimálním rozsahu xxxxxxxx,- Kč a dále čistou finanční ztrátu do výše xxxxxxxx,- Kč. Vzhledem k takto stanovenému limitu bere nájemce výslovně na vědomí, že nemá nárok požadovat po pronajímateli jakékoliv plnění v případě, že škodnou událostí dojde k překročení uvedeného limitu.

Nájemce se zavazuje vyvinout takové úsilí, které se od něj (respektive od jeho zaměstnanců působících v předmětu nájmu) dá oprávněně očekávat, aby se v pronajatém předmětu nájmu, nezdržovaly osoby, jejichž přítomnost nesouvisí s povolenou činností.

15. Za zboží a majetek umístěný v pronajatých prostorech nenese pronajímatel odpovědnost.

16. Nájemce je oprávněn po dobu trvání této nájemní smlouvy předmět nájmu označit dle korporátního standardu sítě lékáren Dr.Max. Konkrétní reklamní označení provozovny nájemce a jeho umístění tvoří přílohu č. 5 této smlouvy. Případné změny mohou být provedeny pouze po předchozím projednání s pronajímatelem. V případě, že se předmět nájmu nachází v obvodu železniční stanice dohodnout způsob přístupu k předmětu nájmu a jeho provozování s přednostou provozního obvodu příslušné železniční stanice.

17. V případě změny podstatných skutečností u obou smluvních stran, které mají význam nejen z hlediska trvání této smlouvy, ale i z hlediska uplatňování jednotlivých práv a povinností z této smlouvy, jsou obě smluvní strany povinny písemně projednat takovou změnu s druhou smluvní stranou, a to prokazatelným způsobem a bez zbytečného odkladu. O těchto změnách se smluvní strany zavazují uzavřít dodatek k této smlouvě. Nájemce je rovněž povinen bez odkladu oznámit změnu obchodní firmy, změnu sídla, bydliště či místa podnikání, změnu adresy pro doručování písemností včetně dalších kontaktních údajů uvedených v této smlouvě.

18. Nájemce je povinen počínat si při užívání předmětu nájmu tak, aby jeho činností nebylo ohrožováno dobré jméno pronajímatele. Nájemce je zejména povinen zajistit, aby v předmětu nájmu nebyly provozovány obchody a služby, které jsou v rozporu s obecně závaznými právními předpisy, veřejným pořádkem nebo dobrými mravy.

19. Pronajímatel je oprávněn po předchozím oznámení vstupovat do předmětu nájmu během otevíracích hodin nájemce za účelem kontroly předmětu nájmu a plnění smluvních povinností nájemce. Mimo běžnou otevírací dobu je pronajímatel oprávněn vstupovat do předmětu nájmu jen v neodkladných záležitostech, zejména při nutnosti okamžitého zásahu do rozvodných sítí, ve věci zajištění bezpečnosti osob a majetku apod. a to i bez předchozího svolení nájemce, jestliže není možné kontaktovat nikoho z pověřených osob nájemce, o čemž nájemce bude bezodkladně informovat. Pro takovýto případ je nájemce povinen uložit u pronajímatele nebo jím pověřené osoby klíče, přístupové karty či kódy do předmětu nájmu a určit své kontaktní osoby, na které se může pronajímatel obrátit v případě



krizové situace. Pronajímatel se zavazuje uchovávat klíče, přístupové karty či kódy v zapečetěné obálce tak, aby nemohlo dojít k jejich zneužití.

Kontaktní osoba nájemce: Ing. Vladimír Jelínek, tel: xxxxxxxx

Kontaktní osoba pronajímatele: Petr Karas, xxxxxxxxx

20. Pokud nájemce nesplní některou ze svých povinností stanovených touto smlouvou, pronajímatel je oprávněn zajistit splnění takové povinnosti sám na účet nájemce, jestliže nedojde k plnění ze strany nájemce ani do 10 dní od doručení písemné výzvy pronajímatele k nápravě.

21. Nájemci je zakázáno využívat prostory předmětu nájmu k jakékoliv propagaci třetích stran, nájemce je oprávněn využívat vnitřní prostory předmětu nájmu k prezentaci výrobků a služeb, které prodává.

22. Nájemce bere na vědomí, že zajišťování reklamy a promoakcí v objektu celého objektu, ve kterém se nachází i předmět nájmu, je svěřeno třetí straně a nájemci je výslovně zakázáno jakkoliv propagovat své zboží a služby mimo prostor předmětu nájmu.

23. Nájemce je povinen mít předmět nájmu otevřen pro veřejnost každý den včetně víkendů a státních svátků po dobu 12 souvislých hodin od 8:00 do 20:00 hod. Úprava otevírací doby je možná po písemném projednání s pronajímatelem.

## **V. Smluvní pokuta**

1. V případě závažného porušení povinností vyplývajících z této smlouvy vzniká pronajímateli vůči nájemci právo na smluvní pokutu ve výši xxxxxx,- Kč, za každé jednotlivé porušení povinností, pokud po předchozím písemném upozornění neodstraní nájemce závadný stav v termínu, který určil pronajímatel s přihlédnutím k obvyklé době potřebné ke zjednání nápravy a pokud není touto smlouvou stanoveno jinak. Smluvní pokutu má právo pronajímatel uložit i opakovaně.

Za závažné porušení povinností se považuje zejména:

- nájemce neuzavřel smlouvy o dodávkách médií a energií spojených s užíváním předmětu nájmu a další smlouvy uvedené v čl. III odst. 8 této smlouvy.;
- nájemce nesplnil v termínu určeném pronajímatelem povinnost odstranit závadný stav na předmětu nájmu, který vznikl neplněním povinnosti nájemce vyplývajících z této smlouvy (závadný stav bude vždy konkrétně pronajímatelem specifikován);
- nájemce porušil závazné normy nebo vnitřní předpisy pronajímatele, které jsou přílohami smlouvy;
- nájemce dal bez souhlasu pronajímatele předmět nájmu do podnájmu;
- nájemce užívá předmět nájmu v rozporu se sjednaným účelem užívání;
- nájemce neprovedl úhradu nájemného;
- nájemce neprovedl úhradu služeb poskytovaných s nájmem.

2. Smluvní pokuta v souvislosti s vyklizením předmětu nájmu je sjednaná v čl. VI. odst. 6 této smlouvy.

3. Pronajímatel má též nárok na náhradu škody ve výši přesahující smluvní pokutu. Zaplacení smluvní pokuty nezbavuje nájemce povinnosti, jejíž porušení je smluvní pokutou sankcionováno.

## VI. Doba nájmu, ukončení nájmu

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou do 31. 12. 2024. Smluvní strany shodně prohlašují, že k ústnímu uzavření smlouvy došlo již dne 17. 10. 2016 a od tohoto data smluvní strany vykonávají činnosti vyplývající z této smlouvy. Tato smlouva zachycuje v písemné podobě podmínky, na nichž se smluvní strany dohodly a platí, že na vzájemné plnění a práva a povinnosti poskytnuté a/nebo vzniklé od okamžiku ústního uzavření smlouvy až do data podpisu této smlouvy se uplatní podmínky uvedené v této smlouvě. Pronajímatel i nájemce jsou oprávněni vypovědět smlouvu způsobem a z důvodů stanovených touto smlouvou a občanským zákoníkem.

2. Pronajímatel může smlouvu vypovědět v tříměsíční výpovědní době, v případě, že nájemce porušil závažným způsobem svoje smluvní povinnosti vyplývající z této smlouvy.

Za porušení smluvní povinnosti nájemcem závažným způsobem se zejména považuje:

- nájemce je v prodlení s placením nájemného nebo jeho části, služeb a spotřeb energií spojených s užíváním předmětu nájmu, o více jak jeden měsíc a nájemce neprovede úhradu ani v náhradní lhůtě třiceti dnů ode dne kdy mu byla ze strany pronajímatele doručena výzva k úhradě výše uvedeného dluhu.
- nájemce nesplnil v termínu určeném pronajímatelem povinnost odstranit závadný stav, který vznikl neplněním povinnosti nájemce.
- nájemce poškodil dobré jméno pronajímatele.

3. Pronajímatel může v případě, že bude specificky potřebovat, pouze a jen předmět nájmu (tedy se k danému účelu nebude hodit žádný jiný prostor v rámci předmětné budovy pronajímatele nebo nebude mít možnost pro takové účely si vybudovat jiné prostory) k plnění úkolů v rámci své působnosti nebo stanoveného předmětu činnosti (např. pro potřeby železniční dopravy nebo k zajištění stavby na základě územního rozhodnutí a vydaného stavebního povolení) přemístit nájemce do jiných adekvátních prostor v rámci předmětné budovy, pokud takovými prostory pronajímatel disponuje. Za adekvátní náhradní prostor bude považován jiný prostor sloužící podnikání než ten, jež je předmětem nájmu, to však pouze za předpokladu, že (i) tento nový prostor bude srovnatelné kvality, jako stávající předmět nájmu (zejm. nebude bránit nájemci pokračovat v jeho podnikatelské činnosti v rozsahu jako ve stávajícím předmětu nájmu) a o rozměru který nabídne pronajímatel a nájemce jej odsouhlasí a, (ii) tyto prostory budou obdobně přístupné pro zákazníky jako předmět nájmu a budou vyhovovat veškerým požadavkům na provoz lékárny (a užívání nových prostor k sjednanému účelu dle této smlouvy), zejména s ohledem na přístup denního světla, dvou vstupů do prostor a dalším požadavkům stanoveným příslušnými předpisy. Pronajímatel se v případě takového přemístění zavazuje uhradit nájemci veškeré účelně vynaložené náklady (zejm. odkoupit doposud neodepsané technické zhodnocení předmětu nájmu za zůstatkovou hodnotu jakož i náklady spojené s relokací do nových prostor, včetně jejich výstavby). Pokud by pronajímatel takovými adekvátními prostory v rámci předmětné budovy nedisponoval, je oprávněn tuto smlouvu vypovědět v jednoměsíční výpovědní lhůtě.

4. Výpovědní doba začíná plynout od prvního dne kalendářního měsíce následujícího poté, co byla výpověď doručena druhé straně a končí posledním dnem daného kalendářního měsíce.

5. Pronajímatel je oprávněn písemně vypovědět nájemní smlouvu bez výpovědní doby z důvodů stanovených touto smlouvou a občanským zákoníkem. Pronajímatel může vypovědět tuto smlouvu bez výpovědní doby po písemné výzvě k nápravě, jestliže nájemce užívá předmět nájmu způsobem, že pronajímateli vzniká škoda nebo mu hrozí škoda nikoli malá (§ 138 zákona č. 40/2009 Sb.) nebo jestliže s ohledem na pravomocné rozhodnutí příslušného orgánu je třeba předmět nájmu vyklidit. Výzva k nápravě není třeba, hrozí-li naléhavě vážné nebezpečí z prodlení. Dalším možným důvodem k výpovědi bez výpovědní

doby je užívání předmětu nájmu v rozporu se sjednaným účelem užívání. Smluvní strany se dohodly, že výpověď bez výpovědní doby skončí nájem dnem doručení výpovědi druhé smluvní straně.

6. V případě ukončení nájmu je nájemce povinen do skončení doby nájmu uvést pronajatý předmět nájmu na vlastní náklady do původního stavu a zajistit na své náklady provedení nápravných opatření, pokud se smluvní strany nedohodnou písemně jinak. Nájemci nenáleží žádná náhrada zhodnocení a interiérových úprav předmětu nájmu i v případě, že pronajímatel nebude požadovat uvedení předmětu nájmu do původního stavu. Vykližený předmět nájmu musí nájemce předat pronajímateli nejpozději v den skončení nájmu, není-li smluvními stranami písemně sjednáno jinak. Předání předmětu nájmu bude provedeno písemným protokolem podepsaným oběma smluvními stranami, k čemuž se pronajímatel zavazuje poskytnout nájemci potřebnou součinnost. Nevyklizení předmětu nájmu nájemcem ve stanovené lhůtě nezakládá nájemci žádné právo na pokračování v nájmu.

Při nedodržení této lhůty a nesplnění uvedených povinností nájemcem vzniká pronajímateli vůči nájemci právo na smluvní pokutu za každý den prodlení s vyklizením a řádným předáním předmětu nájmu. Její výše je stanovena částkou xxxxxx,- Kč/den.

Zaplacením výše uvedené smluvní pokuty není dotčena povinnost nájemce uhradit veškeré škody, které přesahují svojí výší smluvní pokutu a které vznikly pronajímateli v souvislosti s pozdním vyklizením a předáním předmětu nájmu.

Smluvní strany sjednávají, že úpravy, opravy a údržba předmětu nájmu, k nimž dal pronajímatel nájemci souhlas dle čl. IV. odst. 11 této smlouvy, jsou ze strany pronajímatele akceptovány i pro účely ukončení této smlouvy, když v tomto směru není nájemce k obnově původního stavu předmětu nájmu povinen.

7. Platnost této smlouvy je omezena dle příslušných ustanovení § 45 zákona č. 92/1991 Sb., o podmínkách převodu majetku státu na jiné osoby, v platném znění.

8. Smluvní strany se dohodly, že na nájem založený touto smlouvou, se nepoužije ustanovení § 2285 v návaznosti na § 2311 občanského zákoníku o obnovení nájmu a ustanovení § 2220, § 2223, § 2230, § 2294, § 2308 a § 2315 občanského zákoníku.

9. Nájemce je oprávněn vypovědět tuto smlouvu v případě že:

- pronajímatel i přes předchozí písemné upozornění porušuje svoji povinnost udržovat předmět nájmu v užívání schopném stavu a tento závadný stav nenapraví ani do deseti (10) pracovních dnů po písemném upozornění ze strany nájemce;
- pronajímatel přes předchozí písemné upozornění opakovaně hrubě porušuje svoje povinnosti dané touto smlouvou nebo obecně závaznými právními předpisy;
- Předmět nájmu se stane bez zavinění Nájemce nezpůsobilý ke sjednanému užívání.

Výpovědní doba činí 3 měsíce a výpovědní doba začíná plynout od prvního dne kalendářního měsíce následujícího poté, co byla výpověď doručena druhé straně.

10. Nejpozději šest měsíců před uplynutím doby nájmu uvedené v článku VI. odst. 1 této smlouvy je pronajímatel oprávněn písemně navrhnout nájemci nové finanční podmínky nájmu. Nájemce může písemně přijmout pronajímatelem navržené finanční podmínky nejpozději čtyři měsíce před uplynutím doby nájmu a doručit písemné přijetí těchto podmínek pronajímateli ve stejném termínu. Pokud nájemce takto přijme nové finanční podmínky, prodlužuje se tato nájemní smlouva za nových finančních podmínek o dalších 5 let. Takovéto prodloužení nájmu nelze provést opakovaně. Přijetí nových finančních podmínek nájemcem s dodatkem nebo odchylkou je předem vyloučeno v souladu s §1740 odst. 3 občanského zákoníku. O prodloužení nájemní smlouvy se smluvní strany zavazují uzavřít dodatek k této smlouvě. Pouhé potvrzení záměru pokračovat v nájmu předložené kteroukoli stranou nemá za následek prodloužení nájmu pronajatých prostor.

## VII. Závěrečná ustanovení

1. Pokud tato smlouva nestanoví jinak, platí o právech a povinnostech nájemce i pronajímatele vyplývajících z této smlouvy příslušná ustanovení občanského zákoníku a předpisů souvisejících.
2. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího uzavření.
3. Pro případ skončení této nájemní smlouvy smluvní strany prohlašují, že veškeré zhodnocení předmětu nájmu je věcným plněním nájemného vedle sjednaného finančního nájemného, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak.
4. Smluvní strany prohlašují, že se seznámily s obsahem této smlouvy a prohlašují, že byla uzavřena na základě vzájemné svobodné vůle obou smluvních stran, nikoliv v tísní, ani za nápadně nevýhodných podmínek.
5. Pokud by se kterékoliv ustanovení této smlouvy ukázalo být neplatným nebo nevynutitelným, nebo se jím stalo po uzavření této smlouvy, pak tato skutečnost nepůsobí neplatnost ani nevynutitelnost ostatních ustanovení této smlouvy, nevyplývá-li z donucujících ustanovení právních předpisů jinak. Smluvní strany se zavazují bez zbytečného odkladu po výzvě kterékoliv strany takové neplatné či nevynutitelné ustanovení nahradit platným a vynutitelným ustanovením, které je svým obsahem nejbližší účelu neplatného či nevynutitelného ustanovení.
6. Ke změně této smlouvy může dojít pouze na základě písemných dodatků, vyjma úpravy ceny nájemného inflací a úpravy o DPH, případně změny výše sazby DPH dle zákona a s tím související úpravou splátkového kalendáře, která bude stanovena jednostranně pronajímatelem a kterou oznámí pronajímatel nájemci doporučeným dopisem. Oboustranně podepsané dodatky, vzestupně číslované, se dnem jejich uzavření, případně jiným dnem v těchto dodatcích označených, stávají nedílnou součástí této smlouvy, přičemž aplikace § 562 odst. 1 občanského zákoníku je vyloučena. Uzavření, změny, dodatky či zrušení této smlouvy provedené jakoukoli jinou formou než písemnou, a to ať již ústně, prostředky dálkové komunikace, či jinak, jsou smluvními stranami vyloučeny.
7. Smluvní strany se dohodly na tom, že písemnosti touto smlouvou předpokládané (výpověď, uplatnění inflace apod.) budou druhé smluvní straně zasílány výhradně doporučeným dopisem s doručenkou (na dodejku), a to na adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy na straně nájemce nebo na písemně a prokazatelně oznámenou změnu adresy. Nebude-li na této adrese zásilka úspěšně doručena (převzata oprávněným zaměstnancem smluvní strany) a nebude-li tato zásilka vyzvednuta na poště do patnácti dnů ode dne jejího uložení, bude poslední den této lhůty považován za den úspěšného doručení zásilky se všemi právními následky.
8. Smluvní strany se zavazují řešit spory vzniklé z této smlouvy nebo v souvislosti s ní především smírnou cestou. Pokud se nepodaří spor vyřešit dohodou smluvních stran, bude spor řešen dle hmotného a procesního práva České republiky a k jeho projednání jsou příslušné soudy České republiky v souladu se zák. č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů.
9. Tato smlouva je vyhotovena ve 4 vyhotoveních, z nichž pronajímatel obdrží 2 a nájemce 2.

10. Ustanovení § 558, § 1766 a § 1899 odst. 2 občanského zákoníku se nepoužijí. Nájemce na sebe bere nebezpečí změny okolností ve smyslu ustanovení § 1765 odst. 2 občanského zákoníku.

11. Bez ohledu na způsob ukončení této smlouvy zůstávají i po skončení nájemního vztahu platná ustanovení této smlouvy týkající se jistoty, smluvních pokut a nevypořádaných práv a povinností z této smlouvy vzniklých.

12. Smluvní strany berou na vědomí, že tato smlouva podléhá povinnosti uveřejnění prostřednictvím registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., zákon o registru smluv. Uveřejnění smlouvy v registru smluv zajistí pronajímatel.

Přílohy:           č. 1 Splátkový kalendář  
                      č. 2 Situační plán stavby s vyznačením předmětu nájmu  
                      č. 3 Protipožární pravidla  
                      č. 4 Domovní řád  
                      č. 5 Reklama nájemce

V Praze dne 10.5.2017

V Praze dne 25.5.2017

Pronajímatel:

Nájemce:

.....  
Správa železniční dopravní cesty,  
státní organizace  
Tomáš Drmola, MBA  
Náměstek generálního ředitele pro správu majetku

.....  
PharmDr. David Mendl  
místopředseda představenstva