

# Nájemní smlouva

prostor sloužících k podnikání č.: MAX-2024-0319-HL

Město Neratovice,

IČ: 002 37 108, DIČ: CZ00237108

se sídlem: Kojetická 1028, 277 11 Neratovice

zastoupené starostou města: Ing. Romanem Kroužeckým

bankovní spojení

(dále také „**pronajímatel**“)

a

ČESKÁ LÉKARNA HOLDING, a.s.

IČ: 285 11 298, DIČ: CZ699006234

se sídlem: Nové sady 996/25, Staré Brno, 602 00 Brno

zastoupená

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

(dále také „**nájemce**“)

společně také jako „smluvní strany“ uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto  
**n á j e m n í s m l o u v u:**

## Článek I.

### Prohlášení pronajímatele

Pronajímatel prohlašuje, že je vlastníkem následující nemovitosti:

- budovy ve výstavbě, která je součástí pozemku p. č. 627/3 a 940

Stavba je vedena katastrem nemovitostí na LV č. 10001 u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Mělník, katastrální území Neratovice (dále jen „Nemovitost“).

## Článek II.

### Předmět nájmu

1. Předmětem nájmu jsou nebytové prostory v Nemovitosti. Jedná se o prostory sloužící k podnikání o celkové podlahové ploše **129 m<sup>2</sup>** umístěné v I. NP Nemovitosti (objektu Polikliniky Neratovice, ul. Urxova, Neratovice), které sestávají ze 7 (sedmi) místností. Přesné vyznačení uvedených prostor je specifikováno v příloze č. 1 této smlouvy, (dále jako „Předmět nájmu“).
2. Pronajímatel tímto nájemci přenechává Předmět nájmu do užívání, dle níže uvedených podmínek a nájemce předmět nájmu do svého užívání dle stanovených podmínek přijímá a zavazuje se pronajímateli platit nájemné ve výši níže uvedené.
3. Pronajímatel přenechává nájemci do nájmu Předmět nájmu za účelem jejich využívání nájemcem pro potřeby provozování lékárny v souladu se zákonem č. 372/2011 Sb., o zdravotních službách, zákona č. 378/2007 Sb., o léčivech a vyhlášky č. 92/2012 Sb., o požadavcích na minimální technické

a věcné vybavení zdravotnických zařízení a dalších souvisejících předpisů. V případě ztráty předmětného oprávnění k účelu nájmu je povinen nájemce tuto skutečnost bezodkladně pronajímateli oznámit.

4. Pronajímatel prohlašuje, že Předmět nájmu je v celém rozsahu podle svého stavebně-technického, funkčního a dispozičního uspořádání prostor způsobilý, aby jej nájemce, poté, co bude k Předmětu nájmu vydán odpovídající kolaudační (či jakékoliv obdobné rozhodnutí nebo souhlas) souhlas, užíval pro sjednaný účel nájmu dle ustanovení této smlouvy, tj. provozování lékárny. Pronajímatel se pro Předmět nájmu zavazuje získat kolaudaci (či jakékoliv obdobné rozhodnutí nebo souhlas) (dále jako „Kolaudace“), na základě které bude moci nájemce v souladu se zákonnou úpravou a touto smlouvou provozovat Předmět nájmu jako „lékárnu“. Pro vyloučení pochybností se uvádí, že Kolaudace musí výslovně uvést, že se povoluje užívání Předmětu nájmu jako jednotky- nestátní zdravotnické zařízení - (lékárna).
5. Nájemce není oprávněn předmět nájmu podnajmout bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.

### **Článek III.**

#### **Doba nájmu a předání předmětu nájmu**

1. Nájem se uzavírá na dobu určitou, a to na 10 let. Za začátek nájemní doby se považuje den předání Předmětu nájmu nájemci. Smluvní strany se dohodly, že má nájemce právo na prodloužení doby nájmu o 5 let, a to na základě oznámení doručeného pronajímateli minimálně 90 dní před skončením nájmu podle této smlouvy (dále jen „opce“). Při využití opce se doba pronájmu prodlužuje automaticky bez nutnosti písemného dodatku ke smlouvě, a to za stejných podmínek jaké budou platit v době uplynutí původně sjednané doby trvání nájmu. Pronajímatel má právo odmítnout opci za předpokladu, že bude nájemce ke dni využití opce v prodlení s jakoukoli platbou dle této smlouvy, nebo v případě že nájemce opakovaně (alespoň třikrát v rámci jednoho kalendářního roku) porušil jakoukoli povinnost vyplývající z této smlouvy.
2. K předání Předmět nájmu vyzve pronajímatel nájemce po Kolaudaci. O předání Předmětu nájmu sepíše smluvní strany Předávací protokol, ve kterém uvedou mimo jiné stavy měřidel energií.

### **Článek IV.**

#### **Cena nájmu**

1. Nájemné za Předmět nájmu se sjednává jako smluvní, a to ve výši 350 000 Kč měsíčně bez DPH. Nájemce a pronajímatel se výslovně dohodli, že nájemné bude nájemce platit od počátku nájmu uvedeného v III. odst. 1. této smlouvy.
2. Nájemné a individuální náklady jsou splatné v českých korunách, nejpozději do pátého dne prvního měsíce příslušného kalendářního čtvrtletí za dané kalendářní čtvrtletí. Pronajímatel se zavazuje nájemci vystavit na každou platbu nájemného nebo individuálních nákladů řádný daňový doklad - fakturu, která bude obsahovat náležitosti stanovené právními předpisy, přičemž fakturu se zavazuje doručit nájemci cestou elektronické pošty dle čl. IX. odst. 4 níže, nejpozději pět (5) pracovních dnů před splatností. Nájemné a individuální náklady jsou splatné na bankovní účet uvedený v hlavičce této smlouvy, nebo na takový bankovní účet, který bude kdykoliv v budoucnu písemně určen

pronajímatelem či který bude uveden na každé příslušné faktuře vystavené pronajímatelem. Smluvní strany se dohodly, že v případě, že faktura nebude obsahovat náležitosti stanovené právními předpisy, pak jí je nájemce oprávněn bez zbytečného odkladu vrátit pronajímátele k opravě. Částka, které měla být zaplacená na základě nesprávně vystavené faktury, bude splatná v termínu splatnosti uvedeném výše, pokud bude opravená faktura doručena minimálně pět (5) pracovních dnů před splatností, jinak do pěti (5) pracovních dnů od doručení opravené faktury. Smluvní strany se dále dohodly, že v případě, že pronajímátel nedoručí nájemci fakturu ve výše uvedené lhůtě, pak se mění splatnost fakturované částky tak, že tato je splatná do pěti (5) pracovních dnů od doručení faktury, která bude obsahovat náležitosti stanovené právními předpisy. Smluvní strany se dále dohodly, že po vzájemné dohodě může být pronajímatelem vystaven splátkový kalendář na stanovené období. Splátkový kalendář musí obsahovat náležitosti stanovené právními předpisy a musí být s dostatečným předstihem doručen nájemci. Po dobu účinnosti řádně vystaveného a doručeného splátkového kalendáře není pronajímátel povinen vystavovat samostatné faktury. Jednotlivé platby jsou pak splatné v termínech podle splátkového kalendáře, které budou odpovídat výše uvedenému termínu splatnosti.

3. Nájemné bude předmětem každoročního navýšování o kladnou míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen vyhlášeného Českým statistickým úřadem za uplynulý rok. Úprava nájemného se provádí tak, že oznámení o změně výše nájemného se doručí druhé straně nejpozději do 28. 2. a následně se tato změna promítne zpětně do výše nájemného počínaje prvním dnem daného kalendářního roku. Vypočítané částky budou zaokrouhleny na celé desetikoruny nahoru. S ohledem na skutečnost, že strany sjednaly, že změna bude platná již od prvního dne příslušného kalendářního roku, pronajímátel vyúčtuje nejpozději k první platbě nájemného následující po oznámení změny výše nájemného doplatek za předchozí měsíce počínaje prvním dnem příslušného kalendářního roku zpětně.

#### **Článek V.**

##### **Individuální náklady**

1. Nájemce kromě nájemného bude v rámci provozu Předmětu nájmu pronajímátele hradit odběr služeb potřebných přímo pro provoz Předmětu nájmu (dále také jen „individuální náklady“), a to dle nákladů skutečně vynaložených pronajímatelem na jejich zajištění u příslušných dodavatelů. Nájemce bude platit náklady za individuální náklady v poměru podlahové plochy Předmětu nájmu ke všem prostorům v Nemovitosti. Pokud bude některý z individuálních nákladů měřen samostatným měřidlem, pak bude nájemce platit za takovou službu podle této skutečné spotřeby. Individuální náklady se sestávají zejména z odběru vody (vodné a stočné), odvádění odpadních vod v rámci Předmětu nájmu, elektrické energie a úklidu společných prostor Nemovitosti.
2. Zálohy na úhradu individuálních nákladů uvedených výše v odst. 1. v Předmětu nájmu smluvní strany sjednávají v celkové výši 7 000 Kč měsíčně, přičemž k jednotlivým položkám individuálních nákladů bude připočteno DPH v odpovídající výši. Tuto zálohu se zavazuje nájemce pronajímátele hradit na základě předpisu záloh. Tyto náklady se nájemce zavazuje hradit po fyzickém předání prostor.
3. Pronajímátel se zavazuje vždy nejpozději k 30. 4. následujícího kalendářního roku zajistit provedení vyúčtování skutečného odběru individuálních nákladů za příslušný kalendářní rok do Předmětu nájmu, a toto předložit nájemci. Případný přeplatek či nedoplatek je jedna či druhá smluvní strana

povinna uhradit nejpozději do 30 dní ode dne, ve kterém bude vyúčtování předloženo nájemci. Nájemce má právo nahlížet do vyúčtování individuálních nákladů a pořídit si kopie dokladů za podmínek uvedených v § 2252 OZ.

4. Částky a zálohové platby za energie a služby se mohou v průběhu nájemního vztahu měnit v závislosti na změnách cen příslušných dodavatelů. Příslušná DPH bude uvedena v souladu s platným zákonem o DPH a druhem energie a služeb ke dni DUZP. Částky budou odpovídající ceně, kterou pronajímatel platí příslušnému dodavateli v daném období.
5. Ostatní služby potřebné pro provoz Předmětu nájmu, než jsou uvedeny ve výčtu individuálních nákladů v odst. 1. tohoto článku, si ujedná nájemce sám svým jménem přímo s dodavatelem takových služeb, ledaže se strany nedohodnou jinak. Tyto náklady se nájemce zavazuje hradit po fyzickém předání Předmětu nájmu.
6. V případě provozování televizního a rozhlasového přijímače je nájemce povinen přihlásit se k příslušným úhradám na vlastní jméno a hradit poplatky vyplývající z tohoto provozování.

#### **Článek VI.**

##### **Udržování a užívání předmětu nájmu**

1. Nájemce se zavazuje, že bude Předmět nájmu užívat za účelem uvedeným v čl. II. odst. 3. této smlouvy, že bude respektovat práva ostatních uživatelů na nerušené užívání nebytových prostor a ostatních společných prostor Nemovitosti.
2. Nájemce je povinen dodržovat v Předmětu nájmu a v přilehlých vnitřních prostorách a vnějších plochách všechny platné bezpečnostní, protipožární a hygienické předpisy. Pronajímatel má právo kontroly dodržování zásad PO. Současně nájemce bere na vědomí, že nájemce plně odpovídá za škodu způsobenou provozní činností nájemce.
3. Veškerou běžnou údržbu Předmětu nájmu, tj. náklady které v jednom případě nepřesáhnou 5.000,- Kč (včetně DPH) a měsíčně v souhrnu 10.000,- Kč (včetně DPH), zajišťuje na své náklady nájemce, pokud příloha č. 3 této smlouvy nestanoví jinak.
4. Stavební úpravy a přestavby, týkající se Předmětu nájmu, které vyžadují stavební povolení, je nájemce oprávněn provádět pouze na základě předchozího písemného souhlasu pronajímatele s druhem a rozsahem těchto prací. Ostatní stavební úpravy a přestavby, které nevyžadují stavební povolení, je nájemce oprávněn provádět i bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, pouze na základě předchozího písemného oznámení pronajímateli. Nájemce se zavazuje zajistit na své náklady veškerou dokumentaci a povolení, včetně provedení všech prací bez nároku na jejich úhradu pronajímatelem. Smluvní strany se dohodly, že nárok na náhradu nákladů za stavební úpravy nevzniká nájemci ani při skončení nájmu. Bez zbytečného odkladu po dokončení jednotlivých stavebních prací zašle nájemce pronajímateli do účetní evidence skutečný finanční rozsah stavebních úprav. Nájemce je oprávněn ve smyslu § 28 odst. 3 zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů, případně jím provedené technické zhodnocení Předmětu nájmu po celou dobu trvání nájmu odpisovat. Pronajímatel prohlašuje, že o toto technické zhodnocení nezvýšil a během doby trvání nájmu nezvýší vstoupí cenu Předmětu nájmu.

5. Nájemce je alespoň jednou za půl roku povinen umožnit pronajímateli kontrolu Předmětu nájmu. V naléhavých případech má pronajímatel právo přístupu do Předmětu nájmu, zejména pak k závěrům vody a topení, a to i mimo otevírací dobu provozovny nájemce. V případě potřeby přístupu pronajímatele do Předmětu nájmu za účelem provádění údržby a oprav zajišťovaných pronajímatelem je nájemce povinen tento umožnit, a to na základě výzvy pronajímatele doručené nájemci nejpozději jeden týden předem.
6. Nájemce je povinen bezodkladně oznámit pronajímateli všechny vzniklé škody a veškeré závady, Předmětu nájmu, které ohrožují nebo by mohly ohrozit majetek pronajímatele. Při technických poruchách či v případě jiných událostí, které nájemci úplně nebo i jen částečně znemožní řádné užívání Předmětu nájmu, je pronajímatel povinen ihned vynaložit maximální úsilí k tomu, aby byla taková překážka odstraněna. Při nebezpečí prodlení učiní nájemce sám potřebná opatření, a náklady takto účelně vynaložené mu budou uhrazeny pronajímatelem.
7. Nájemce se po dobu nájmu též zavazuje hradit v plném rozsahu škody vzniklé jakkoliv v souvislosti s jeho činností na majetku pronajímatele či na majetku třetích osob. Neodstraní-li nájemce vzniklé škody ani po písemné upomínce v určeném termínu, je pronajímatel oprávněn tyto škody odstranit sám na náklady nájemce. Vznikne-li škoda, jejíž náprava nesnese odkladu, je pronajímatel oprávněn provést její odstranění na náklady nájemce sám bez předchozího upozornění.
8. Nájemce je povinen uzavřít pojištění své činnosti, svého zboží a zařízení a zejména pak pojištění odpovědnosti za škodu způsobenou provozní činností a pojištění vybavení umístěného v předmětu nájmu, a to v přiměřeném rozsahu. Toto pojištění je nájemce povinen udržovat po celou dobu trvání nájmu. Nájemce předloží na výzvu pronajímatele fotokopii pojistné smlouvy (pojistný certifikát) a doklad o úhradě pojistného a vždy po dobu trvání této smlouvy bude předkládat na výzvu pronajímatele pronajímateli doklad o zaplacení pojištění. V případě, že nájemce tuto svoji povinnost nesplní, jedná se o zvlášť závažné porušení této smlouvy dle čl. VII. odst. 1., písm. b), bodu b.
9. Nájemce je oprávněn bezplatně označit svoji provozovnu na fasádě Nemovitosti a u vstup do Předmětu nájmu, svým firemním označením – logo, či jiným informačním zařízením (informační štít, lékárenský kříž, tabulky a podobně) a reklamní štít (dále jen „označení“) jehož vizualizace, velikost a umístění je uvedena v příloze č. 2 této smlouvy. Údržbu, opravy a úpravy těchto označení, jakož i jejich odstranění k datu ukončení nájemního vztahu, provádí svým nákladem nájemce.
10. Nájemce bere na vědomí, že není bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele oprávněn umístit vně/u nemovitosti jakoukoli reklamu s výjimkou takové, která je specifikována vzájemnou písemnou dohodou smluvních stran, viz označení. Nájemce se zavazuje, že instalaci předmětných reklamních ploch provede na své náklady a v souladu s právními předpisy a podmínkami dotčených orgánů.
11. Nájemce je mimo jiné povinen k tomu, že na instalovaných požárně bezpečnostních zařízeních a věcných prostředcích požární ochrany v Předmětu nájmu, nebudou prováděny zásahy neoprávněnou osobou takovým způsobem, že by mohlo dojít k nefunkčnosti nebo omezené funkčnosti zařízení podmiňující požární bezpečnost objektu. Veškeré závady na těchto zařízeních je nájemce povinen prokazatelně oznámit pronajímateli bez zbytečného prodlení.

12. Pronajímatel je povinen:

- a) zajistit nájemci řádný a nerušený výkon nájemních práv po celou dobu trvání nájmu.
- b) zajistit vybavení Předmětu nájmu věcnými prostředky požární ochrany a požárně bezpečnostním zařízením, a to dle schváleného požárně bezpečnostního řešení stavby, příp. po rekonstrukci dle dílčích zpráv a projektů, pokud příloha č. 3 této smlouvy nestanoví jinak. Dále je pronajímatel povinen zajistit provozuschopnost těchto prostředků a zařízení a jejich kontrolu v rozsahu a způsobem stanoveným platnými právními předpisy, včetně jejich údržby a oprav, pokud příloha č. 3 této smlouvy nestanoví jinak. Nájemce se v této situaci zavazuje k tomu, že osobě vykonávající úkony uvedené v tomto bodě, umožní přístup k těmto prostředkům a zařízením k provedení předepsaných úkonů. Pronajímatel oznámí nájemci provedení těchto úkonů alespoň 3 pracovní dny předem.
- c) V případě nutného rozšíření požárně bezpečnostních zařízení nájemcem po stavebních úpravách, které se stávají pevnou součástí budovy, bude tyto PBZ udržovat v provozuschopném stavu dle legislativy pronajímatel. Náklady s tím spojené jsou nebo budou zohledněny v ceně nájmu.
- d) Pronajímatel je povinen prokazatelně seznámit nájemce a jím určené osoby se způsobem nakládání s odpady a všemi dalšími provozními řády a pravidly vázanými na pronajatý prostor a k tomuto účelu vydanými, které ovlivňují nebo mohou ovlivnit činnost nájemce.
- e) Revize spojené s předmětem nájmu (elektřiny, požární ochrany, tlakových nádob...) si hradí nájemce, pokud příloha č. 3 této smlouvy nestanoví jinak.
- f) Pronajímatel poskytne kopii následující dokumentace nájemci:
  - a. Protokol o určení vnějších vlivů a výchozí revizi rozvaděče a připojení elektrické energie v objektu
  - b. Požárně bezpečnostní řešení a způsob zapojení EPS a návazných požárně bezpečnostních zařízení

14. Pronajímatel neodpovídá za movité věci a zboží, které jsou v majetku nájemce a které budou umístěny v Předmětu nájmu nebo souvisejících prostorách. Pronajímatel upozorňuje nájemce na nutnost sjednání si pojištění vlastních movitých věcí u své pojišťovny.

## Článek VII.

### Skončení nájmu

1. Nájem zaniká uplynutím doby určité dle čl. 3 odst. 1 smlouvy, nebo před uplynutím sjednané doby:
  - a) na základě písemné dohody smluvních stran ke dni, na kterém se pronajímatel a nájemce dohodnou,
  - b) na základě písemné výpovědi, doručené druhé smluvní straně, a to
    - a. s tříměsíční výpovědní lhůtou, přičemž lhůta běží od prvního dne kalendářního měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé straně; výpovědní důvody jsou vymezeny v ust. § 2288 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník,
    - b. bez výpovědní lhůty v případě zvlášť závažného porušení nájemní smlouvy nájemcem, výpovědní důvody jsou vymezeny v ust. § 2291 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
2. V případě, že důvodem výpovědi je porušení povinností druhé smluvní strany, je možné smlouvu vypovědět pouze v případě, že porušující strana nezjedná nápravu v dodatečně lhůtě patnáct (15) pracovních dnů od doručení písemné výzvy oprávněné strany.
3. Podá-li pronajímatel výpověď pro prodlení nájemce s úhradou nájmu a/nebo jiných plateb dle této smlouvy delším než šedesát dnů nebo porušuje-li nájemce, případně jeho zaměstnanci či smluvní

partneři, hrubě a opakovaně klid a pořádek v Předmětu nájmu, a to i přes písemné upozornění, pak je výpovědní doba sjednána v délce jednoho měsíce a její počátek prvním dnem po dni, ve kterém byla výpověď nájemci doručena. I v takovém případě je skončení nájmu považováno za skončení z důvodů na straně nájemce se všemi z toho plynoucími následky.

4. Ohledně námitek proti výpovědi a u jejich uplatnění platí § 2314 zákona č. 89/2012 Sb.
5. Při skončení nájmu odevzdá nájemce pronajímateli Předmět nájmu ve stavu, ve kterém jej nájemce převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení a případné pronajímatelem odsouhlasené změně Předmětu nájmu. Nájemce se zejména zavazuje předat předmět nájmu vymalovaný, ukližený pokud se strany nedohodnou jinak.
6. V případě prodlení nájmu s vyklizením a předáním Předmětu nájmu podle odst. 5 tohoto článku delším než 5 dní nájemce tímto zmocňuje pronajímatele k vyklizení Předmětu nájmu a uskladnění všech věcí nájemce v předmětu nájmu na náklady nájemce a s tímto postupem souhlasí. Po vyklizení pronajímatel sdělí nájemci, kde jsou jeho věci uskladněny a umožní mu jejich převzetí. Nájemce dále v takovém případě zmocňuje pronajímatele k vymalování a uklizení předmětu nájmu na náklady nájemce, a to i prostřednictvím třetí osoby.

#### **Článek VIII. Smluvní pokuty**

1. Bude-li nájemce v prodlení s placením nájemného a/nebo individuálních poplatků, zavazuje se uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý i započatý den prodlení.
2. Smluvní strany sjednávají smluvní pokutu ve výši 10 000 Kč za každý jednotlivý případ, kdy nájemce poruší povinnost stanovenou v čl. IX. odst.1.
3. Bude-li nájemce v prodlení s vyklizením Předmětu nájmu, zavazuje se uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 5 000 Kč za každý i započatý den prodlení.
4. Výše všech smluvních pokut uvedená v tomto článku se bude každé 2 roky valorizovat o míru inflace vyjádřenou indexem spotřebitelských cen (CPI) v České republice stanovenou ČSÚ, a to o kumulovanou míru inflace za předešlé 2 roky.

#### **Článek IX. Zvláštní ujednání**

1. Smluvní strany se dohodly, že nájemce zajistí tuto minimální provozní dobu lékárny v Předmětu nájmu:
  - pondělí až pátek vždy od 7:30 do 17:00 hod.,
  - sobota vždy od 8:00 do 12:00 hod,
  - to vše mimo státní svátky, nebo by to zakazovaly příslušné právní předpisy, a kromě následujících případů: (i) v odůvodněných a ojedinělých případech po předchozím oznámení pronajímateli, např. z důvodu provádění inventury, a to nejvýše tři (3) dny v kalendářním roce; (ii) po dobu provádění pronajímatelem odsouhlasených úprav Předmětu nájmu; (iii) a v případě jakéhokoliv ukončení této smlouvy, kdy je nájemce oprávněn za účelem přípravy předání

Předmětu nájmu zpět pronajímateli po období posledních čtrnácti (14) dnů doby nájmu nedodržovat svou otevírací dobu Předmětu nájmu.

2. Nájemce prohlašuje, že:

- a) vůči jeho majetku neprobíhá ani v posledních 3 letech neproběhlo insolvenční řízení, v němž bylo vydáno rozhodnutí o úpadku ani insolvenční návrh nebyl zamítnut proto, že majetek nepostačuje k úhradě nákladů insolvenčního řízení, ani nebyl konkurs zrušen proto, že majetek byl zcela nepostačující ani nebyla zavedena nucená správa podle zvláštních právních předpisů,
- b) není v likvidaci,
- c) nemá v evidenci daní zachyceny daňové nedoplatky,
- d) nemá nedoplatek na pojistném a na penále na veřejné zdravotní pojištění,
- e) nemá nedoplatek na pojistném a na penále na sociální zabezpečení a příspěvku na státní politiku zaměstnanosti,
- f) nebyl pravomocně odsouzen pro trestný čin, jehož skutková podstata souvisí s jeho předmětem podnikání, nebo pro trestný čin hospodářský nebo pro trestný čin proti majetku.

V případě, že by se jakákoli skutečnost uvedená v prohlášení nájemce změnila, je povinen nájemce o této skutečnosti bezodkladně, nejpozději však do deseti pracovních dnů ode změny písemně vyrozumět pronajímatele. V případě, že by se některé z prohlášení nájemce uvedených v tomto článku ukázalo jako nepravdivé, je pronajímatel oprávněn od této smlouvy odstoupit.

3. Pro účely této smlouvy se považuje zásilka doručovaná na adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy (případně na jinou adresu písemně druhé straně oznámenou) prostřednictvím subjektu s poštovní licencí za doručenu i v případě jejího nedoručení dnem, kdy byla zásilka vrácena odesílateli jako nedoručená, a to bez ohledu na důvod jejího nedoručení.

4. Komunikaci ve věcech fakturace a jejího doručování dle čl. IV této smlouvy povede pronajímatel prostřednictvím elektronické pošty na adresu nájemce [REDAKCE]. Pro lepší identifikaci pronajímatel na faktuře uvede číslo této smlouvy: MAX-2024-0319-HL.

5. Kromě adresy uvedené v záhlaví této smlouvy si strany sjednávají, že budou komunikovat prostřednictvím datových schránek:

ID DS pronajímatele: 45qb68g

ID DS nájemce: 8qhewf3

6. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele postoupit tuto smlouvu na třetí osobu.

7. Smluvní strany se dohodly, že změny smlouvy jsou možné pouze v písemné formě. Smluvní strany se rovněž dohodly, že se na změny této smlouvy neuplatní ustanovení § 1740 odst. 3 občanského zákoníku.

## Článek X.

### Závěrečná ustanovení

1. Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva byla uzavřena po vzájemném projednání a dostatečně určuje předmět vzájemných závazků a že jim není nic známo, co by platnému uzavření této smlouvy bránilo a že tato smlouva je projevem jejich pravé, svobodné a omylu prosté vůle.



2. V případě, že by se v budoucnu stalo některé z ustanovení smlouvy neplatným, nestane se neplatnou celá smlouva a neplatné ustanovení bude nahrazeno novým, nebo obecnou zákonnou úpravou.
3. Ostatní vztahy mezi smluvními stranami neupravené touto smlouvou se řídí příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb. v platném znění a ostatními platnými předpisy.
4. Nájemce i pronajímatel jsou si povinni neprodleně oznamovat jakékoliv změny touto smlouvou pojatých skutečností, zejména změny související s jejich identifikací (změna adresy, názvu, jednající osoby apod.).
5. Tato smlouva byla sepsána ve třech vyhotoveních, z nichž každý pronajímatel obdrží jeden výtisk a nájemce obdrží dva výtisky.

**Přílohy:**

- 1) Specifikace pronajatých prostor
- 2) Označení nájemce
- 3) Rozhraní prací a servisu

V Neratovicích dne 10.4.2024

v PRAZE dne 15.4.2024

pronajímatel

[Redacted signature area]

Město Neratovice  
Ing. Roman Kroužek, starosta

[Redacted area]

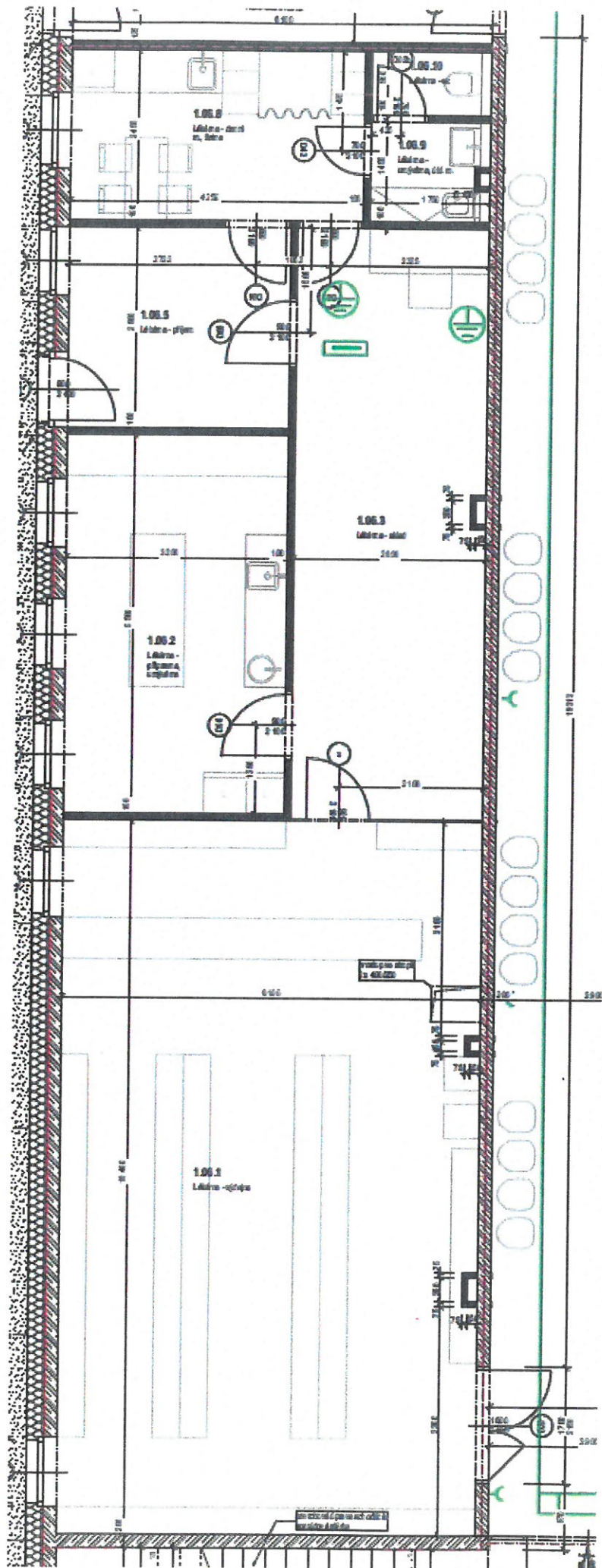
nájemce

[Redacted signature area]

ČESKÁ LÉKARNA HOLDING, a.s.  
předseda představenstva

[Redacted area]

ČESKÁ LÉKARNA HOLDING, a.s.  
člen představenstva





**DOKUMENTACE OHLÁŠENÍ STAVBY**  
**D - 1.1. ARCHITECTONICKÉ A STAVEBNÉ TECHNICKÉ ŘEŠENÍ**  
**VESTAVBA LÉKÁRNY ZÁKLADNÍHO TYPU, LÉKÁRNA Dr. Max**  
**POLIKLINIKA NERATOVICE**



ing. arch. IVA KNAPPOVÁ Národní třída 1 162 00 Praha 9 IČO: 13781498	obč. projektant: <b>Ing. Michal Slávek</b> projektant: <b>Ing. Boštiklav Koupecký</b> investor: Česká Mlékárna, Holding s.r.o. Nový sady 69/26, 692 01 Brno obec: <b>STAVEBNÍ ČÁST</b> REKLAMNÍ ZNAČENÍ LÉKÁRNY	formát: 2 x A4 mřížko 1:75 datum: 02/2024 část výřezů: <b>D.1.1.2.02.</b>
--	--	--

nos. číslo: LÉKÁRNA 2024-005

## Příloha č.

Smlouvy o nájmu prostor

### Rozhraní prací a dodávek

Lékárna Dr.Max

Adresa: Poliklinika Neratovice, Urxova ulice

POLOŽKA	POPIS PRACÍ	PRONAJÍMATEL	NÁJEMCE	POZNÁMKA
1	Výstavba lékárny vč. projednání s úřady SU, DOSS. Specifikované přílohou č. (půdorysy pater potvrzené SUKLeM)			Pronajímatel garantuje způsobilost prostor pro užívání jako lékárna. Stavební úpravy budou provedeny v souladu s právními předpisy.
2	Dodávka nábytkového vybavení			
<b>Servis technických zařízení objektu - lékárny (revize, kontroly, servisní prohlídky)</b>				
3	Zdroj tepla, případně spalinové cesty			Revize, kontroly
4	Elektro rozvody - přípojka a elektroměrový rozvaděč			Revize
5	Elektro rozvody lékárny, vč. Podružného rozvaděče lékárny	*		Revize
6	Elektro spotřebiče, připojeny pohyblivým přívodem, v lékárně			Revize
7	Nouzové osvětlení			Kontrola provozuschopnosti, revize
8	Hydranty			Kontrola provozuschopnosti, revize
9	Hasicí přístroje v lékárně	*		Kontrola provozuschopnosti
10	Požární ucpávky, požárně dělicí konstrukce			Kontrola provozuschopnosti
11	Požární uzávěry - dveře, okna			Kontrola provozuschopnosti
12	Další požárně bezpečnostní zařízení v lékárně			Je-li instalováno
13	Vstupní dveře do lékárny (vstup zákaznický, personální a zásobovací), okna			Servis a údržba, jsou-li dveře požární vč. kontroly provozuschopnosti
14	EZS budovy, včetně prvků v lékárně			Revize
15	EZS lékárny - samostatný systém			Revize
16	EPS, požární tlačítka objektu, lékárny			Revize, kontrola provozuschopnosti, vč. koordinační zkoušky návazných zařízení
17	VZT			Servis a údržba
18	Klimatizace - nezávislé chlazení - na lékárně	*		Servisní prohlídka
19	Přístupové, zásobovací komunikace			Servis, údržba, úklid

\* pronajímatel provede výchozí revize, kontroly, zaškolení a předá kompletní doklady bez závad nájemci. Nájemce zajistí již další následující revize a kontroly.

Pokud budou zjištěny u následných kontrol závady, pronajímatel zajistí jejich odstranění. Opravy a odstranění poruch na zařízení pronajímatele si pronajímatel zajistí na své náklady sám. Opravy a odstranění poruch na zařízení nájemce si nájemce zajistí na své náklady sám. V případě, že pronajímatel nepředá potřebné doklady nájemci, zajišťuje veškeré revize, kontroly a servisní prohlídky.