

# **NÁJEMNÍ SMLOUVA**

kteřou níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavřely v souladu s ustanovením § 2201 a násl.  
zákona č. 89/2012 Sb., Občanského zákoníku v platném znění

**MUDr. Eva Hančilová, Ing. Jan Hančil**

**a**

**Královéhradecká lékárna a. s.**

**MUDr. Eva Hančilová**

R.Č.: 485320 /093  
Bytem: Třída Josefa II. 78, 54226 Horní Maršov  
Bankovní spojení: ČSOB Trutnov  
Číslo účtu 968687/0300  
Neplátce DPH.

a

**Ing. Jan Hančil**

R.Č.: 341110/091  
Bytem: Velká Úpa 53, 54221 Pec pod Sněžkou  
Bankovní spojení: ČSOB Trutnov  
Číslo účtu: 213503154/0300  
Neplátce DPH.

(dále společně jako „**Pronajímatelé**“ na straně jedné)

a

**Královéhradecká lékárna a.s.**

IČ: 275 30 981  
DIČ: CZ27530981  
Sídlo: Veverkova 1343/1, Pražské Předměstí, 500 02 Hradec Králové  
Bankovní spojení: ČSOB, a.s.  
Číslo účtu: 218887185/0300  
Zastoupená: Ing. Jaroslavem Nádvorníkem, MBA , předsedou představenstva  
Společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Hradci Králové, oddíl B, vložka 2721

(dále jako „**Nájemce**“ na straně jedné)

(společně dále jen „**smluvní strany**“)

se v souladu s ustanovením § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., Občanského zákoníku v platném znění (dále jen „OZ“), dohodly níže uvedeného dne, měsíce a roku tak, jak stanoví tato

**I.**

**Preambule**

- 1) Strany této smlouvy se na základě úplného konsensu o všech níže uvedených ustanoveních dohodly, v souladu s příslušnými ustanoveními obecně závazných právních předpisů a to zejména zákona č. 89/2012 Sb. Občanského zákoníku v platném znění na této nájemní smlouvě.

**II.**

**Předmět a účel této smlouvy**

- 1) Předmětem této smlouvy je nájemní vztah (nájem) mezi smluvními stranami, přičemž účelem této nájemní smlouvy je upravení tohoto vzájemného vztahu v souladu s vůlí stran a obecně závaznými právními předpisy. Smluvní strany se dohodly, že tato nájemní smlouva bude sloužit pro účely účetnictví jako řádný daňový doklad.

### **III. Předmět nájmu**

- 1) Předmětem nájmu upraveného touto nájemní smlouvou jsou nebytové prostory v obci Horní Maršov, Třída Josefa II, č. p. 78, PSČ 54226. Jedná se o první nadzemní podlaží (přízemí) o ploše cca 91 m<sup>2</sup>. Nemovitost je zapsaná na LV 640 pro katastrální území 643483 obec Horní Maršov, která je mimo jiné ve vlastnictví Pronajímatelů. Konkrétně se jedná o následující nebytové prostory:
  - a) nebytové prostory v prvním nadzemním podlaží (přízemí) výše popsané nemovitosti
    - i. Výdejna léků 33,5 m<sup>2</sup>
    - ii. Sklad 22,33 m<sup>2</sup>
    - iii. Přípravna 20,7 m<sup>2</sup>
    - iv. Šatna a WC 14,1 m<sup>2</sup>
  - b) venkovní fasádní plochy (vždy musí předem schválit Pronajímatelé)

### **IV. Účel nájmu**

- 1) Účel nájmu ve vztahu k předmětu nájmu popsaném v čl. III. této smlouvy je využívání nebytových prostor pro prodejnu léků - lékárnou, 00VL (výdejnu) a činnosti s jejich provozem související.
- 2) Účel nájmu popsaný v čl. III. odst. 1 písm. b) této smlouvy je využití venkovní fasádní plochy pro prezentaci firmy Nájemce (označení provozovny, název, logo, lékárenský kříž) v souladu s oprávněním k podnikání Nájemce.

### **V. Práva a povinnosti Pronajímatelů**

- 1) Pronajímatelé jsou povinni zajistit řádný a nerušený výkon nájemních práv Nájemce po celou dobu nájemního vztahu.
- 2) Obsahem povinností podle ustanovení předchozího odstavce je mimo jiné zajištění dodávek tepla a vody. Ostatní služby si zajistí Nájemce samostatně, a to včetně dodávek elektrické energie na základě samostatné smlouvy s přímým dodavatelem elektrické energie a s měřením na vlastním elektroměru.
- 3) Pronajímatelé nebo jimi pověřená osoba jsou oprávněni vstoupit do předmětu nájmu v době běžných provozních hodin Nájemce, spolu s osobou oprávněnou jednat za Nájemce nebo přímo s Nájemcem, a to na základě předchozího upozornění doručeného Nájemci minimálně 3 pracovní dny předem. Vstup Pronajímatelů nebo jimi pověřené osoby je možný pouze za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy i provádění údržby, nutných oprav či provádění kontroly elektrického, plynového, vodovodního a jiného vedení. Ve sporném případě se má za to, že provozní dobou Nájemce je doba v pracovní dny od 8 do 15:00 hod.
- 4) Pronajímatelé jsou oprávněni vstoupit do předmětu nájmu této i mimo dobu definovanou ve výše uvedených ustanoveních a bez doprovodu Nájemce nebo jím pověřené osoby, a to ve výjimečných případech, kdy se jedná o havarijní stav nebo o odvrácení hrozícího havarijního stavu. O těchto skutečnostech jsou Pronajímatelé povinni neprodleně uvědomit Nájemce, pokud jej nebylo možné informovat předem.
- 5) Pronajímatelé souhlasí s eventuálním zavedením telefonní linky pro potřeby a na účet Nájemce.

### **VI. Práva a povinnosti Nájemce**

- 1) Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu podle této smlouvy v rozsahu ustanovení čl. III a čl. IV.

- 2) Nájemce je povinen hradit nájemné podle níže uvedených ustanovení v čl. VIII této smlouvy.
- 3) Nájemce je povinen hradit náklady spojené s obvyklým udržováním a provozem, jakož i veškeré náklady a cenu dodávek energií a médií uskutečněných pro Nájemce podle čl. IX této smlouvy.
- 4) Nájemce je povinen oznámit bez zbytečného odkladu Pronajímatelům veškeré změny, které nastaly na předmětu nájmu a to jak zapříčiněním Nájemce tak i bez jeho zavinění. Dále je povinen bez zbytečného odkladu oznámit Pronajímatelům veškeré potřeby oprav, které mají Pronajímatelé provést a zároveň je povinen umožnit provedení těchto oprav, jinak Nájemce plně odpovídá za případně vzniklé škody v plné výši.
- 5) Nájemce se zavazuje zdržet se jakéhokoliv jednání, které by rušilo nebo mohlo rušit výkon ostatních užívacích práv v objektu, v němž se předmět nájmu nachází. Jakékoliv zasahování do nájemních, užívacích a vlastnických práv ostatních osob v objektu je nepřipustné.
- 6) Nájemce odpovídá za zničení, odcizení nebo znehodnocení věcí nalézajících se v předmětu nájmu a nejsou jeho vlastnictvím. Tím není dotčena jiná zákonná odpovědnost Nájemce nebo Pronajímatele.
- 7) Nájemce se zavazuje používat předmět nájmu jako řádný hospodář.
- 8) Nájemce podepsáním této smlouvy na sebe bere povinnost používat předmět nájmu jako by byl jejím výlučným vlastníkem.
- 9) Nájemce plně zodpovídá za dodržování všech právních předpisů souvisejících s používáním předmětu nájmu v souladu s jeho určením a s činností, kterou v něm bude provozovat.

## **VII.**

### **Stavební a jiné úpravy**

- 1) Veškeré stavební nebo jiné úpravy prováděné Nájemcem na předmětu pronájmu (kromě oprav a běžné údržby) vyžadují výslovný, předchozí a písemný souhlas Pronajímatelů. Součástí souhlasuje i výslovná specifikace těchto úprav a to tak, jak byla v popisu a seznamu předložena v žádosti Nájemcem.
- 2) Při splnění podmínek stanovených v předchozím odstavci může Nájemce na vlastní náklady úpravy provádět.
- 3) Ve sporném případě se má za to, že souhlas vyžadují veškeré změny zasahující do stavební a architektonické podstaty předmětu nájmu. To znamená podstatné změny předmětu nájmu či pevné instalace všech zařízení a příslušenství jakož i veškeré zásahy do elektrického, plynového, vodovodního a dalšího vedení.
- 4) Souhlas Pronajímatelů je touto smlouvou udělen pro umístění reklamy a informačního zařízení (informační štítky, tabulky a podobně).
- 5) Nedohodnou-li se strany této smlouvy jinak je Nájemce povinen po skončení nájmu odevzdat předmět nájmu v takovém stavu, v jakém jej převzal na počátku nájmu, při zohlednění běžného opotřebení. Nájemce je povinen odstranit veškeré změny a úpravy, které provedl se souhlasem Pronajímatelů.

## **VIII.**

### **Nájemné**

- 1) Nájemné za předmět nájmu podle této smlouvy je stanoveno dohodou smluvních stran ve výši 168.000Kč ročně tedy 14.000-Kč měsíčně
- 2) Nájemné je splatné vždy do 15. dne měsíce, za který se nájemné platí na účet č. 968687/0300 vedený u ČSOB Trutnov, VS platby MM RR
- 3) Smluvní strany se dohodly na každoroční valorizaci nájemného dle výše inflace vyhlášené ČSÚ a to tak, že tyto údaje statistický úřad vyhledává v 1. polovině roku za uplynulý rok. Tento údaj bude použit jako koeficient navýšení nájemného od 1. 7. běžného roku do 30. 6. roku následujícího a pak obdobně v dalších letech.

- 4) Smluvní strany si dohodly smluvní pokutu v případě prodlení úhrady nájemného a to v případě prodlení o více jak jeden měsíc po dni, kdy bylo nájemné splatné v částce 100,-Kč/za každý den prodlení.

## **IX.**

### **Cena služeb souvisejících s předmětem nájmu**

- 1) Nájemce je povinen platit za služby související s předmětem nájmu a to za dodávky vodného a stočného, případně další doložené náklady podle vyúčtování Pronajímatelů.
- 2) Pronajímatelé jsou oprávněni měsíčně účtovat zálohy na služby a provést vyúčtování podle jim provedeného vyúčtování od přímých dodavatelů, nejpozději však do 30. 06. následujícího roku. Veškeré platby budou splatné na základě „ Platebního kalendáře“, který bude přílohou č.1 k nájemní smlouvě.
- 3) Zálohy na vodné, stočné, tepelnou energii a za úklid společných prostor činí 3.000,- Kč měsíčně vč. DPH (vodné 500,- Kč a tepelná energie 2.300,- Kč úklid 200.- Kč). Zálohy budou hrazeny měsíčně, vždy do 15. dne měsíce, na účet č. 262218077/0300vedený u ČOB Trutnov VS platby MM RR.
- 4) Součástí nájemní smlouvy je předávací protokol, který bude obsahovat stavy měřidel k datu podepsání nájemní smlouvy a popis stavu předmětu nájmu.

## **X.**

### **Trvání a ukončení smlouvy**

- 1) Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou, a to ode dne jejího uzavření na 10 let s možností prodloužení po dohodě obou stran.
- 2) Pronajímatelé jsou oprávněni písemně vypovědět tuto smlouvu, pokud bude Nájemce o více jak 3 měsíce v prodlení s placením nájemného nebo úhrady služeb souvisejících s předmětem nájmu.
- 3) Nájemce je oprávněn písemně vypovědět tuto smlouvu i bez uvedení důvodu Výpovědní doba činí 1 měsíc a začíná běžet první den měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.

## **XI.**

### **Pojištění**

- 1) Pronajímatelé jsou povinni uzavřít pojistku vztahující se na škody způsobené poškozením budovy (zejména elementární vlivy - živly ). Pronajímatelé však neodpovídají za škody na vnesených věcech a nejsou povinni uzavírat v tomto smyslu žádné pojistné smlouvy. Nájemce si vnesené věci a obecnou odpovědnost pojistí sám.

## **XII.**

### **Závěrečná ustanovení**

- 1) Veškeré změny této nájemní smlouvy je nutno činit v písemné formě.
- 2) V případě, že se některá ustanovení této smlouvy stanou neúčinná, zůstávají ostatní ustanovení této smlouvy účinná. Strany se zavazují nahradit neúčinná ustanovení této smlouvy ustanoveními jinými, účinnými, která svým obsahem a smyslem odpovídají nejlépe obsahu a smyslu ustanovení původního, neúčinného.
- 3) Smluvní strany berou na vědomí, že jim, popř. pouze některé z nich, může vzniknout povinnost zveřejnit tuto smlouvu v registru smluv dle příslušných ustanovení zákona č. 340/2015Sb., o registru smluv. Smluvní strany souhlasí se zveřejněním této smlouvy, a to včetně všech údajů ve smlouvě uvedených, příloh a případných dodatků, za účelem splnění povinností uložených zákonem o registru smluv. Smluvní strany shodně konstatují, že jsou oprávněny údaje obsažené v této smlouvě zveřejnit.

- 4) Obě smluvní strany shodně prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly, že byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoliv v tísní a za rozumové slabosti nebo lehkomyšlnosti.
- 5) Tato smlouva je sepsána ve třech stejnopisech, z nichž každý z účastníků obdrží při podpisu této smlouvy po jednom.
- 6) Práva a povinnosti touto smlouvou výslovně neupravená se řídí příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

V Hradci Králové dne 17.10.2016

Za společnost Královéhradecká lékárna a.s.

---

**Ing. Jaroslav Nádvorník, MBA**  
předseda představenstva

---

**MUDr. Eva Hančilová**

---

**Ing. Jan Hančil**