

Smlouva o nájmu prostor a místností sloužících k podnikání

VS 2968001418

Pronajímatel:

Správa železniční dopravní cesty, státní organizace

Se sídlem: Praha 1, Nové Město, Dlážďená 1003/7, PSČ 110 00

IČ: 709 94 234

DIČ: CZ70994234

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

Organizační jednotka: Oblastní ředitelství Ústí nad Labem

Zastoupena: [redacted] m

Bankovní spojení: [redacted]

Číslo účtu: [redacted]

Variabilní symbol: **2968001418**

Adresa pro doručování písemností: [redacted]

Kontaktní osoba: [redacted]

(dále jen „pronajímatel“)

a

Nájemce:

Mediclinic a.s.

Se sídlem Minská 84/97, 616 00 Brno-Žabovřesky

IČ: 27918335

DIČ: CZ27918335

Zapsána v obchodním rejstříku u Krajského soudu v Brně, oddíl B, vložka 5714

Zastoupena: [redacted]

Bankovní spojení: [redacted]

Číslo účtu: [redacted]

Kontaktní osoba: [redacted]

(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“).

Preambule

1. Právní předchůdce pronajímatele a právní předchůdce nájemce, MUDr. Marta Rydvanová, IČ 60236345, místem podnikání Most, Nádražní 774/1, PSČ 434 01 (dále jen „právní předchůdce nájemce“) uzavřeli dne 04.10.1999 Smlouvu o pronájmu nebytových prostor č. 0869, ve znění dodatku č. 1 ze dne 15.11.2002, dodatku č. 2 ze dne 18.03.2003, dodatku č. 3 ze dne 19.01.2004, dodatku č. 4 ze dne 06.09.2005, dodatku č. 5 ze dne 17.08.2007, dodatku č. 6 ze dne 03.08.2009, dodatku č. 7 ze dne 15.10.2010, dodatku č. 8 ze dne 30.11.2016 a dodatku č. 9 ze dne 14.03.2018 (dále jen „**původní nájemní smlouva**“), a to za účelem nájmu prostor **ve výpravní budově žst. Most**, ulici Nádražní č.p. **774/1**, o celkové výměře 142,65 m², která je součástí pozemku p. č. 6934 v k. ú. Most II (ČSÚ 699594), obec Most.
2. Dne 9. 5. 2018 byla mezi právním předchůdcem nájemce, jako prodávajícím, a nájemcem, jako kupujícím, uzavřena **smlouva o prodeji závodu** (dále „smlouva o prodeji závodu“), jejímž předmětem je převod závodu prodávajícího, skládající se z věcí sloužících k poskytování zdravotních služeb ve zdravotnickém zařízení – lékařské ordinaci prodávajícího na adrese Nádražní 774/1, Most, PSČ 434 01. **Nájemce** k převáděnému závodu **nabyl vlastnické právo** ke dni **21. 05. 2018**. K uvedenému dni tak přešla všechna práva, pohledávky a závazky související s prodáváním závodem na nájemce.
3. Smluvní strany se dohodly na uzavření nového znění nájemní smlouvy s tím, že ke dni účinnosti této smlouvy se původní nájemní smlouva ruší a je plně nahrazena ujednáními této smlouvy.

I. Předmět nájmu

1. Předmětem nájmu jsou prostory **ve výpravní budově žst. Most**, ulici Nádražní č.p. 774/1, o celkové výměře 142,65 m², která je součástí pozemku p. č. 6934 v k. ú. Most II (ČSÚ 699594), obec Most. Konkrétně se jedná o objekt vedený v DLHM pronajímatele pod inv. č. IC6000389007, objekt v SAP ZDC/42/25139. Výše jmenovaná budova, ve které se nachází předmět nájmu, je vyznačena v **příloze č. 2** této smlouvy.

Specifikace pronajímaných nebytových prostor:

Popis místnosti	Ozn. místnosti (v SAP RE)		Plocha	Identifikace v SAP
Čekárna	05.16 (5P16)		36,03 m ²	ZDC 42 25139
Ordinace	05.17 (5P17)		23,18 m ²	ZDC 42 25139
Sesterna	05.18 (5P18)		25,53 m ²	ZDC 42 25139
Šatna	05.19 (5P19)		4,47 m ²	ZDC 42 25139
Denní místnost	05.21 (5P21)		23,79 m ²	ZDC 42 25139
Umývárna	05.28 (5P28)		12,38 m²	ZDC 42 25139
WC	05.29 (5P29)		1,22 m²	ZDC 42 25139
Předsíň	05.31 (5P31)		2,63 m²	ZDC 42 25139
WC muži	05.32 (5P32)	spoluúčívání	0,68 m ²	ZDC 42 25139
WC muži	05.33 (5P33)	spoluúčívání	1,53 m ²	ZDC 42 25139
Umývárna	05.34 (5P34)	spoluúčívání	1,73 m ²	ZDC 42 25139
WC ženy	05.35 (5P35)	spoluúčívání	0,59 m ²	ZDC 42 25139
Umývárna	05.36 (5P36)	spoluúčívání	1,34 m ²	ZDC 42 25139
Předsíň	05.37 (5P37)	spoluúčívání	1,62 m ²	ZDC 42 25139
Chodba	05.39 (5P39)		22,16 m ²	ZDC 42 25139

Celkem pronajato **158,88 m²** (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. 1 a**.
3. Předmět nájmu by předán právnímu přechůdci nájemce, vyjma prostor 05.28, 05.29 a 05.31, které budou nájemci předány v termínu, na kterém se smluvní strany vzájemně dohodnou, nejpozději však do 02. 07. 2018. Stav předmětu nájmu je uveden v předávacím protokolu pořízeném při předání a převzetí předmětu nájmu, který je/bude v den předání podepsán nájemcem a správcem majetku. Předávací protokol bude pořízen ve dvou vyhotoveních a obdrží jej nájemce a správce majetku.
4. Nájemce tímto výslovně prohlašuje, že je seznámen se stavem předmětu nájmu a v této podobě jej bez výhrad do nájmu přijímá.
5. Správcovskou činnost k předmětu nájmu vykonává a předávací protokol vyhotoví organizační jednotka pronajímatele: Oblastní ředitelství Ústí nad Labem, Železničářská 1386/31, 400 03 Ústí nad Labem (dále jen „**správce majetku**“).
6. Nájemce je povinen uhradit pronajímateli veškeré nedoplatky nájemného a dalších plateb souvisejících s nájmem prostor plynoucím z původní nájemní smlouvy.
7. Pro odstranění jakýchkoliv pochybností se stanoví, že ukončení platnosti a účinnosti původní nájemní smlouvy se nedotýká: (i) jakýchkoliv nároků pronajímatele či nájemce uplatněných během platnosti nájemní smlouvy, (ii) případných nároků pronajímatele či nájemce na náhradu škody vzniklých porušením nájemní smlouvy, (iii) jiných ustanovení, která podle projevené vůle smluvních stran nebo vzhledem ke své povaze mají trvat i po ukončení nájemní smlouvy, (iv) jakýchkoliv nároků pronajímatele vyplývajících ze smluv souvisejících s nájmem (př. dodávky vody, elektrické energie, tepla).

II. Účel nájmu

1. Nájemce má dle zápisu v obchodním rejstříku oprávnění k podnikání:
 - Poskytování zdravotních služeb.

Platný výpis z obchodního rejstříku, prokazující živnostenské oprávnění nájemce, je nedílnou součástí této smlouvy jako **příloha č. 3**.

2. Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu výhradně ke sjednanému účelu:

Provozování lékařské praxe

a to způsobem neohrožujícím životní prostředí a bezpečnost provozu železniční dopravy a životní prostředí, v souladu se zákonem č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů. 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 hrubé porušení nájemcových povinností a pronajímatel může vypovědět smlouvu bez výpovědní doby.

3. Umístí-li v předmětu nájmu nájemce svoji provozovnu, pak předmět podnikání v provozovně musí být v souladu s předmětem podnikání nájemce uvedeném v čl. II odst. 1 smlouvy.

III. Nájemné a úhrada za služby

1. Smluvní strany sjednaly za užívání předmětu nájmu uvedeného v čl. I. této smlouvy smluvní nájemné, které činí:

CELKEM

██████████ /rok + DPH v zákonem stanovené výši

(slovy: šedesátjedentisícdevětsetdvacetdva korun českých 41 haléřů + DPH v zákonem stanovené výši)

Rozklad cen nájemného je nedílnou součástí této smlouvy, jako **příloha č. 1 b**.

2. Celkové roční nájemné **je splatné v pravidelných měsíčních splátkách, a to vždy 15. dne daného měsíce**, na bankovní účet pronajímatele vedený u České národní banky, číslo účtu ██████████ pod variabilním symbolem 2968001418 dle splátkového kalendáře, který bude nájemci zaslán po uzavření smlouvy a bude vždy aktualizován samostatně na každé období.
3. Konstatuje se, že **jistota** již byla v plné výši uhrazena právním předchůdcem nájemce a smluvní strany se dohodly, že bude **přeúčtována k této smlouvě ve prospěch nájemce**.

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, 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.

Nedoplní-li nájemce čerpanou jistotu ani v náhradní lhůtě do 15. dne měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byla jistota čerpána, 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.

O skutečnosti čerpání z jistoty bude pronajímatel nájemce informovat formou oznámení zaslání na doručenkou.

Po ukončení nájemní smlouvy bude nevyčerpaná část jistoty vrácena nájemci do 30 dnů.

4. Pro splnění závazku na placení nájemného platí doručovací princip podle ustanovení § 1957 odst. 1) občanského zákoníku, tj., že splátka je splněna připsáním placené částky na účet pronajímatele u jeho banky.
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 dle rozhodných právních předpisů.
6. V případě prodlení nájemce s úhradou nájemného je nájemce povinen zaplatit pronajímateli úroky z prodlení určené předpisy práva občanského. Pronajímatel má právo na náhradu škody vzniklé nesplněním peněžitého dluhu i tehdy, je-li tato kryta úroky z prodlení, čímž smluvní strany výslovně vylučují úpravu dle ustanovení § 1971 občanského zákoníku.
7. Smluvní strany souhlasí s tím, že sjednaná výše ročního nájemného v tomto článku bude pronajímatelem 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. Pronajímatel bude nájemci zajišťovat dodávky níže uvedených služeb a energií spojených s užíváním předmětu nájmu:

vodné a stočné – výše úhrady dle právního předpisu, stanovená v dohodě s vodohospodářem pronajímatele, T: [REDAKCE]. Nájemní smlouva nenahrazuje smlouvu o přeučtování nákladů spojených s dodávkou vody a odvodem odpadních vod.

tepelná energie - výše úhrady dle právního předpisu, stanovená v dohodě s energetikem pronajímatele, T: [REDAKCE]. Nájemní smlouva nenahrazuje smlouvu o dodávce tepelné energie.

elektrické energie – výše úhrady dle právního předpisu (ceník ERÚ), stanovená v dohodě se SŽDC, s.o. Správou železniční energetiky, SŽE ÚS Ústí nad Labem, [REDAKCE]. Uzavřít smlouvu na odběr elektrické energie. V případě požadavku na odběr el. energie, nebo zvýšení stávajícího rezervovaného příkonu v daném místě nájemce podá vyplněnou žádost o připojení k lokální distribuční soustavě železnice. Tiskopis žádosti o připojení je možné stáhnout z internetových stránek SŽE Hradec Králové <http://www.sze.szdc.cz/>. Nájemce bere na vědomí, že je v takovém případě nezbytné provést úpravu elektroinstalace tak, aby bylo možno měřit spotřebu el. energie v souladu s podmínkami SŽDC s.o. a zřizované odběrné místo bylo veřejně přístupné. Nájemní smlouva nenahrazuje smlouvu o dodávce el. energie.

odvoz a likvidaci odpadu z činnosti nájemce, bude nájemce hradit, na základě smlouvy uzavřené s autorizovanou osobou, za odvoz a likvidaci odpadu. V případě, že bude nájemce při své činnosti nakládat se zvláště nebezpečnými závadnými látkami (např. rtuť) a nebude-li mít technologie s odlučovači, je třeba prostřednictvím ekologa SŽDC, s.o., Oblastní ředitelství [REDAKCE] Ústí nad Labem ([REDAKCE]), zažádat v souladu se zákonem o vodách, o povolení k nakládání s nebezpečnými závadnými látkami.

V případě, že nájemce bude 30 dnů v prodlení s úhradou pohledávek 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 poskytnutých dodávek za služby.

9. Nájemce nemá nárok na slevu nájemného z důvodů negativních vlivů provozu železnice, (tj. např. prašnost, hlučnost, vibrace, vliv bludných a trakčních proudů, rušení telekomunikačních systémů, atd.), s kterýmžto omezením svého užívacího práva je nájemce plně srozuměn.

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 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.
4. Nájemce je povinen zajišťovat na vlastní náklady a pouze ke své tíži níže uvedenou užitelskou údržbu a opravy na předmětu nájmu:
 - a) podle věcného vymezení
 - opravy jednotlivých vrchních částí podlah, dodávka a montáž nových podlahových krytin (PVC, koberce, laminované krytiny), výměny prahů a lišt, obložení stěn, čištění podlah a podlahových krytin;
 - opravy jednotlivých částí oken a dveří a jejich součástí včetně těsnění, výměna zámků, kování, klik, štítků, ovládacích klíček, olivy, zasklívání, tmelení, čištění výplní okenních a dveřních, obnova nátěrů, dodávky, montáže a opravy rolet a žaluzií;
 - opravy, resp. dodávky a montáže vypínačů, zásuvek, jističů, pojistek, zvonků, osvětlovacích těles (včetně krytů) včetně dodávek a likvidace zářivek, žárovek a výbojek, opravy, dodávky a montáže zvonků, domácích telefonů a elektrických zámků, dodávky, montáže a opravy pasivních i aktivních

prvků počítačových sítí, telefonních rozvodů a rozvodů jednotného času (koncových rozvodů, které se nacházejí v prostorách užívaných nájemcem a jsou v užívání nájemce);

- opravy čištění a výměny vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsavačů par, digestoří, mísících baterií, sprch, zástěn sprchových koutů, ohřivačů vody, bidetů, WC mís, sedátek WC, umyvadel, van, výlevků, dřezů, sifonů, lapačů tuků, podlahových vpustí, splachovačů, kuchyňských sporáků, pečících trub, vařičů, infrazářičů, kuchyňských linek, vestavěných a přistavěných skříní;
- opravy termoventilů (nepovažují se však za ně opravy radiátorů a rozvody ústředního topení);
- za opravy, k nimž je nájemce povinen, se považují rovněž výměny jednotlivých součástí uvedených předmětů;
- desinfekce, desinsekce, deratizace, při povinné celoplošné deratizaci a dezinfekci úhrada poměrných nákladů za pronajaté prostory;
- 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, svodů dešťových vod, kouřovodů a jejich čištění.

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 ██████████ 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 ██████████ Kč, pokud bude uživatel při výměně požadovat nadstandardní provedení;
- opravu nebo výměnu předmětu či zařízení je nájemce povinen uhradit i v případech, kdy tato údržba není vyspecifikována pod bodem a), ale kdy prokazatelně došlo k poškození vinou neodborného užívání nebo násilného poškození nebo nést náklady na uvedení do původního stavu;
- provedení oprav společně užívaných prostor nárokují uživatelé u pronajímatele. O nutnosti provedení nárokových oprav společných prostor rozhoduje pronajímatel;
- nájemce odpovídá za ekologickou likvidaci veškerých materiálů a demontovaných komponentů po jím provedených opravných a údržbových pracích a výměnách zařizovacích předmětů, a to bezprostředně po jejich realizaci.

V případě pochybností o tom, že náklady na 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 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 nebo 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 se zavazuje, že po dobu trvání nájemního vztahu přebírá odpovědnost za porušení obecně platných právních předpisů, 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.
Nájemce při porušení obecně platných 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 ve stanovených termínech.
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, revize a odborné prohlídky plynových spotřebičů, 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, zejména pak v prostoru staveb vyžadují výslovného předchozího písemného souhlasu pronajímatele formou dodatku k této smlouvě, kde bude především uvedeno, jak se náklady na stavební opravy, stavební úpravy a údržbu zúčtovávají a hradí. Součástí souhlasu je i výslovná specifikace těchto činností, a to dle jejich popisu a seznamu tak, jak je předložen v žádosti nájemce.
12. Pokud bude nájemce provádět stavební úpravy v pronajatém prostoru, je zapotřebí předem předložit správci objektu k odsouhlasení záměr a projektovou dokumentaci. Dokumentace musí být zpracována autorizovanou osobou a projednána dle platného stavebního zákona a příslušných novelizovaných vyhlášek. Veškeré stavební práce provede nájemce na vlastní náklady.
13. Nájemcem vynaložené náklady na pronajímatelem písemně povolené opravy nebo údržbu nad rámec údržby a oprav stanovených ve čl. IV. odst. 4 této smlouvy při zohlednění podmínek dle čl. IV. odst. 11 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 prokázání odstranění zjištěných závad na určeném technickém zařízení a při elektrorevizích. Nedal-li pronajímatele 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, jakmile jej o to pronajímatele požádá. Neuvede-li nájemce na žádost pronajímatele předmět nájmu do původního stavu, je pronajímatele oprávněn nájem vypovědět bez výpovědní doby.
14. Nájemce se zavazuje provozovat svoji činnost v předmětu nájmu způsobem a v rozsahu nenarušujícím provozní a obchodní činnost pronajímatele.
15. Nájemce odpovídá pronajímateli za všechny škody, které mu způsobí. Za tímto účelem je nájemce povinen mít uzavřenou náležitou pojistnou smlouvu. Nájemce se zavazuje dbát, aby se v pronajatém předmětu nájmu, zejména v prostorech staveb, nezdržovaly osoby, jejichž přítomnost nesouvisí s povolenou činností.
16. Za zboží a majetek umístěný v pronajatých prostorech nenese pronajímatele odpovědnost.
17. Nájemce je povinen po dobu trvání nájemního vztahu předmět nájmu přiměřeně označit zejména umístěním nápisů či emblémů, a to 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 předností provozního obvodu příslušné železniční stanice.
18. Nájemce se zavazuje zajistit na svůj náklad úklid předmětu nájmu a jeho okolí.
19. V případě změny podstatných skutečností u obou smluvních stran, které mají význam nejen z hlediska trvání nájemního vztahu, 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 dodatkem 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.
20. 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 předpisy, veřejným pořádkem nebo dobrými mravy.
21. Předmět nájmu leží v ochranném pásmu dráhy. Nájemce se zaváže dodržovat ustanovení Zákona o drahách č. 266/1994 Sb., týkající se staveb a prací v ochranném pásmu dráhy a nebude požadovat odškodnění za újmu způsobenou nepříznivými účinky železničního provozu (hluk, nečistota, otřesy).
22. Každý stavební počín v ochranném pásmu dráhy podléhá souhlasu Drážního úřadu Praha, předem projednaném s OR Ústí nad Labem, s respektem na § 4a Zákona o drahách č. 266/1994 Sb. v platném znění.
23. Nájemce se zavazuje umožnit přístup pronajímateli do předmětu nájmu, kdykoliv o to pronajímatele požádá a to za účelem zjištění poruchy, provedení pravidelné revize aj., na zařízeních ve vlastnictví pronajímatele.
24. Náklady na revize, prohlídky a zkoušky technického zařízení, umístěného v pronajatém prostoru, hradí nájemce.
25. Nájemce se zavazuje, že nebude jakýmkoliv způsobem omezovat nebo ohrožovat zaměstnance pronajímatele při výkonu dopravní služby.

26. V případě mimořádné události se nájemce zavazuje zachovat přístup pro jednotky Integrovaného záchranného systému (IZS).
27. Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu tak, aby nebyla ohrožena bezpečnost v provozovaném tělese dráhy a nedocházelo k poškození technických zařízení ve vlastnictví pronajímatele.
28. Je-li nájemce, či jeho zaměstnanec svědkem, či jinak se dozví o skutečnostech zakládajících podezření z možného útoku ohrožujícího život, zdraví či majetek v objektu pronajímatele (projevy terorismu, vandalismus, krádež, poškození majetku a ohrožování provozu zařízení apod.), učiní neprodleně oznámení složkám integrovaného záchranného systému (jednotné evropské telefonní číslo tísňového volání 112, tísňové linky Hasičského záchranného sboru 150, Policie České republiky 158, městské policie 156, zdravotnické záchranné služby 155) a pověřenému pracovníkovi správce předmětu nájmu pro provozně technické záležitosti.
29. Pokud bude nájemce provádět stavební úpravy v pronajatém prostoru, je zapotřebí předem předložit správci objektu k odsouhlasení záměr a projektovou dokumentaci. Dokumentace musí být zpracována autorizovanou osobou a projednána dle platného stavebního zákona a příslušných novelizovaných vyhlášek. Veškeré stavební práce provede nájemce na vlastní náklady.
30. Činnosti vykonávané v objektu výpravní budovy železniční stanice Most jsou považovány za činnosti se zvýšeným požárním nebezpečím. Nájemce je povinen dodržet stanovisko požárního specialisty a je povinen se seznámit s dokumentací PO, vztahující se k objektu. Nájemce bude jako právnická podnikající osoba povinen plnit platné předpisy o PO, obzvláště § 5 zákona č. 133/85 Sb. ve znění pozdějších předpisů a je považován za odpovědnou osobu ve smyslu § 2 zákona o PO.

V. Smluvní pokuta

1. V případě porušení povinností vyjmenovaných v tomto článku níže vzniká pronajímateli vůči nájemci právo na smluvní pokutu ve výši [REDAKCE] (slovy: [REDAKCE] českých), za každé porušení povinností, pokud po předchozím písemném upozornění neodstraní nájemce závadný stav v termínu, který určí pronajímatel s přihlédnutím k obvyklé době potřebné ke zjednání nápravy. Smluvní pokutu má právo pronajímatel uložit i opakovaně, pokud nájemce po písemném upozornění neodstraní závadný stav v termínu, který určil pronajímatel.

Smluvní pokutu je pronajímatel oprávněn účtovat nájemci v těchto případech:

- a) nájemce neuzavřel smlouvy o dodávkách médií a energií spojených s užíváním předmětu nájmu;
 - b) nájemce nesplnil v termínu určeném pronajímatelem povinnost odstranit závadný stav na předmětu nájmu, který vznikl neplněním povinností nájemce vyplývajících z této smlouvy (závadný stav bude vždy konkrétně pronajímatelem specifikován);
 - c) nájemce dal bez souhlasu pronajímatele předmět nájmu do podnájmu;
 - d) nájemce užívá předmět nájmu v rozporu se sjednaným účelem užívání;
 - e) nájemce neprovedl úhradu nájemného;
 - f) nájemce neprovedl úhradu zálohy za poskytnuté energie a služby.
2. Smluvní pokuta v souvislosti s vyklizením předmětu nájmu je sjednaná v čl. VI. odst. 6 smlouvy.
 3. Pronajímatel má též nárok na náhradu skutečné škody, která přesahuje svojí výší smluvní pokutu. Zaplacení smluvní pokuty nezabývá nájemce povinností, jejíž porušení je smluvní pokutou sankcionováno.

VI. Doba nájmu, ukončení nájmu

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu **n e u r ě i t o u** s účinností **od 01. 07. 2018** s 3 měsíční výpovědní dobou.

Pronajímatel i nájemce jsou oprávněni vypovědět smlouvu způsobem a z důvodů stanovených touto smlouvou a občanským zákoníkem.

2. Pronajímatel může smlouvu vypovědět v jednoměsíční výpovědní době, v případě, že nájemce porušil závažným způsobem svoje smluvní povinnosti vyplývající z této smlouvy. Za porušení smluvní povinností nájemcem závažným způsobem se zejména považuje:
 - nájemce je v prodlení s placením nájemného nebo jeho části, služeb a spotřeb médií a 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 povinností nájemce.

3. Pronajímatel může smlouvu vypovědět v jednoměsíční výpovědní době v případě, že pronajímatel bude potřebovat předmět nájmu k plnění úkolů v rámci své působnosti nebo stanoveného předmětu činnosti (např. pro potřeby železniční dopravy nebo k zajištění stavby na základě územního rozhodnutí či vydaného stavebního povolení). V takovém případě nájemci náleží na dobu nezbytně nutnou náhradní prostory, po předchozím projevení s pronajímatelem, případně jiné adekvátní prostory.
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 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 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. Vyklizený předmět nájmu musí nájemce předat pronajímateli nejpozději v poslední den sjednané doby nájmu. Předání předmětu nájmu bude provedeno písemným protokolem podepsaným oběma smluvními stranami, k čemuž se pronajímatel zavazuje poskytnout nájemci potřebnou součinnost.
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 smluvní pokutu. Její výše je stanovena částkou ████████ Kč/den.
Zaplacením výše uvedené smluvní pokuty není dotčena povinnost nájemce uhradit veškeré škody, které přesahuje 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 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 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 § 2230 občanského zákoníku o obnovení nájmu.
9. Pronajímatel může vypovědět tuto smlouvu s tříměsíční výpovědní dobou, vznikne-li škoda, jež bude pronajímatelem nájemci prokázána, nebo hrozba vzniku značné škody a to v důsledku toho, že nájemce ani po písemné výzvě pronajímatele opakovaně neplní řádně a včas některou z jeho povinností stanovených v článku IV. této smlouvy. V případě podání takovéto výpovědi činí výpovědní doba tři (3) měsíce, přičemž začíná plynout od prvního dne měsíce, který následuje po dni doručení výpovědi.
10. Nájemce je povinen nejpozději poslední den nájemního vztahu předmět nájmu předat pronajímateli. Předání předmětu nájmu bude provedeno písemným protokolem podepsaným oběma smluvními stranami, k čemuž se pronajímatel zavazuje poskytnout nájemci potřebnou součinnost.

VII. Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem 01. 07. 2018, nenabude však účinnosti přede dnem uveřejnění v registru smluv.
2. Pokud tato smlouva nestanoví jinak, platí o právech a povinnostech nájemce i pronajímatele vyplývajících z užívacího poměru, příslušná ustanovení občanského zákoníku a předpisů jej provádějících a doplňujících.
3. Pro případ skončení 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 nevyvratitelným, nebo se jím stalo po uzavření této smlouvy, pak tato skutečnost nepůsobí neplatnost ani nevyvratitelnost 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 nevyvratitelné ustanovení nahradit platným a vyvratitelným ustanovením, které je svým obsahem nejbližší účelu neplatného či nevyvratitelného 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 označených, stávají nedílnou součástí této smlouvy.
7. Smluvní strany se dohodly na tom, že písemnosti touto smlouvou předpokládané (výpověď, uplatnění inflace, splátkový kalendář, změna bankovní účtu 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. Pokud jakýkoli závazek z této smlouvy je nebo se stane neplatným či nevyvratitelným, nebude to mít vliv na platnost a vymahatelnost ostatních závazků z této smlouvy a smluvní strany se zavazují nahradit takovýto neplatný nebo nevyvratitelný závazek novým, platným a vymahatelným závazkem, jež bude nejlépe odpovídat účelu původního závazku.
9. Smluvní strany berou na vědomí, že tato smlouva podléhá uveřejnění v registru smluv podle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv, ve znění pozdějších předpisů (zákon o registru smluv), a současně souhlasí se zveřejněním údajů o identifikaci smluvních stran, předmětu smlouvy, jeho ceně či hodnotě a datu uzavření smlouvy.
10. Zaslání smlouvy správci registru smluv k uveřejnění v registru smluv zajistí pronajímatel. Nebude-li tato smlouva zaslána k uveřejnění a/nebo uveřejněna prostřednictvím registru smluv, není žádná ze smluvních stran oprávněna požadovat po druhé smluvní straně náhradu škody ani jiné újmy, která by jí v této souvislosti vznikla nebo vzniknout mohla.
11. Smluvní strany výslovně prohlašují, že údaje a další skutečnosti uvedené v této smlouvě, vyjma částí označených ve smyslu následujícího odstavce smlouvy, nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu ustanovení § 504 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „obchodní tajemství“), a že se nejedná ani o informace, které nemohou být v registru smluv uveřejněny na základě ustanovení § 3 odst. 1 zákona o registru smluv.
12. Jestliže smluvní strana označí za své obchodní tajemství část obsahu smlouvy, která v důsledku toho bude pro účely uveřejnění smlouvy v registru smluv znečitelněna, nese tato smluvní strana odpovědnost, pokud by smlouva v důsledku takového označení byla uveřejněna způsobem odporujícím zákonu o registru smluv, a to bez ohledu na to, která ze stran smlouvu v registru smluv uveřejnila. S částmi smlouvy, které druhá smluvní strana neoznačí za své obchodní tajemství před uzavřením této smlouvy, nebude pronajímatel jako s obchodním tajemstvím nakládat a ani odpovídat za případnou škodu či jinou újmu takovým postupem vzniklou. Označením obchodního tajemství ve smyslu předchozí věty se rozumí doručení písemného oznámení druhé smluvní strany pronajímateli obsahujícího přesnou identifikaci dotčených částí smlouvy včetně odůvodnění, proč jsou za obchodní tajemství považovány. Druhá smluvní strana je povinna výslovně uvést, že informace, které označila jako své obchodní tajemství, naplňují současně všechny definiční znaky obchodního tajemství, tak jak je vymezeno v ustanovení § 504 občanského zákoníku, a zavazuje se neprodleně písemně sdělit pronajímateli skutečnost, že takto označené informace přestaly naplňovat znaky obchodního tajemství.
13. Osoby uzavírající tuto smlouvu za smluvní strany souhlasí s uveřejněním svých osobních údajů, které jsou uvedeny v této smlouvě, spolu s touto smlouvou, v registru smluv. Tento souhlas je udělen na dobu neurčitou.
14. Smluvní strany si tuto smlouvu přečetly, všechna ustanovení jsou jim jasná a srozumitelná, přičemž dostatečným způsobem vyjadřují vážnou a svobodnou vůli smluvních stran zbavenou jakýchkoliv omylů, na důkaz čehož připojují níže své podpisy
15. Tato smlouva je vyhotovena ve 3 vyhotoveních, z nichž pronajímatel obdrží 2 a nájemce 1.

Přílohy: č. 1 a – Plánek pronajatých prostor;
 č. 1 b – Rozklad cen nájemného;
 č. 2 – Situační plán budovy;

č. 3 – Výpis z obchodního rejstříku nájemce;
č. 4 – Plná moc pana Michala Kadlece.

V Praze dne:

Za Nájemce:
Mediclinic a.s.

V Ústí nad Labem dne :

Za Pronajímatele:
Správa železniční dopravní cesty,
státní organizace
Oblastní ředitelství Ústí nad Labem

Tato smlouva byla uveřejněna prostřednictvím registru smluv dne _____