

# SMLOUVA O NÁJMU PROSTOR SLOUŽÍCÍCH K PODNIKÁNÍ

## **Zdravotnická záchranná služba Královéhradeckého kraje**

se sídlem Hradecká 1690/2a, 500 12 Hradec Králové

IČO: 481 45 122

zapsaná v OR u KS v Hradci Králové, v odd. Pr., vložka 829

bankovní spojení: [REDACTED]

zastoupena ředitelem MUDr. Liborem Senetou

dále jen **pronajímatel**

a

## **Královéhradecká lékárna a.s.**

se sídlem Veverkova 1343/1, Pražské Předměstí, 500 02 Hradec Králové

IČO: 275 30 981

zapsaná v OR u KS v Hradci Králové, v odd. B, vložka 2721

bankovní spojení: [REDACTED]

zastoupena předsedou představenstva Mgr. Josefem Dagem Veselým

dále jen **nájemce**

uzavřeli níže uvedeného dne podle ust. § 2302 - § 2315 zák. č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku tuto

## SMLOUVU O NÁJMU PROSTOR SLOUŽÍCÍCH K PODNIKÁNÍ

### **Článek 1**

#### **Předmět a účel nájmu**

1. Předmětem této smlouvy je nájem níže uvedených prostor sloužících k podnikání, umístěných v přízemí budovy Zdravotnické záchranné služby Královéhradeckého kraje (ZZS **KHK**), Hradecká 1690/2a, Hradec Králové, které jsou ve výlučném vlastnictví Královéhradeckého kraje a podle zřizovací listiny ZZS KHK jsou ve správě pronajímatele:
  - předsíň- lékárna o celkové ploše 3,3 m<sup>2</sup>, č. 5
  - pracovna vedle lékárny o celkové ploše 13,18 m<sup>2</sup>, č. 9
  - expedice o celkové ploše 28,5 m<sup>2</sup>, č. 10
  - sklad HVLP o celkové ploše 30 m<sup>2</sup>
  - zázemí (šatna č. 6, sociální zařízení č. 7, denní místnost č. 8, kontrola a příprava č. 11, úklid č. 13, umývárna č. 14, příjem a sklad obalů č. 15) o celkové ploše 60,42 m<sup>2</sup>

Celková výměra touto smlouvou pronajímaných nebytových prostor činí 135,4 m<sup>2</sup> (dále též jen jako „předmět nájmu“). Předmět nájmu je vyznačen v plánu, který tvoří přílohu č. 1 této smlouvy a je její nedílnou součástí.

2. Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel přenechává prostory sloužící k podnikání (specifikované shora v odst. 1) nájemci a nájemce se zavazuje platit nájemné a užívat tyto prostory sloužící k podnikání v souladu se zákonem a touto smlouvou.
3. Pronajímatel přenechává touto smlouvou nájemci do nájmu předmět nájmu za účelem provozování lékárny a dále k činnostem, které s provozováním lékárny souvisí. Nájemce se zavazuje využívat pronajaté prostory pouze pro tento účel.
4. Nájemce prohlašuje, že se seznámil se stavem předmětu nájmu a že nebude nárokovat na pronajímateli úhradu investic, které vloží do předmětu nájmu, nedohodnou-li se smluvní strany jinak.
5. Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu řádně, v souladu s touto smlouvou a v souladu s účelem, ke kterému slouží a je povinen předmět nájmu chránit před poškozením, nadměrným opotřebením nebo zničením. Nájemce je povinen provádět běžnou údržbu a běžné opravy předmětu nájmu, tzv. obvyklé udržování na své náklady.

## **Článek 2**

### **Doba trvání nájmu a jeho skončení**

1. Doba nájmu se sjednává na dobu určitou, a to na dobu dvou (2) let, počínaje dnem 1.8.2019 do 31.7.2021. Po uplynutí sjednané doby nájmu se nájem automaticky prodlouží o další dva (2) roky tehdy, tj. do 31.7.2023, bude-li nájemce na prodloužení nájmu trvat a svůj záměr současně sdělí pronajímateli písemně nejpozději do 30.4.2021. Nájemce bere na vědomí, že podle zřizovací listiny pronajímatele lze automaticky prodloužit nájem nejvýš o jedno dvouleté období. Pro případ zájmu nájemce o další trvání nájmu se smluvní strany zavazují, že v dostatečném předstihu budou spolu jednat o případném uzavření nové nájemní smlouvy.
2. Nájem je možné ukončit:
  - a) písemnou dohodou smluvních stran
  - b) písemnou výpovědí i před uplynutím sjednané doby.

Výpovědní důvody pro nájemce jsou následující:

ztratí-li způsobilost k činnosti, k jejímuž výkonu je pronajatý prostor určen, přestane-li být pronajatý prostor z objektivních důvodů způsobilý k výkonu činnosti, k němuž byl určen a pronajímatel nezajistí nájemci odpovídající náhradní prostor, nebo  
porušuje-li pronajímatel hrubě své povinnosti vůči nájemci.

Výpovědní důvody pro pronajímatele jsou následující:

- má-li být nemovitá věc, v níž se pronajatý prostor nachází, odstraněna nebo představována tak, že to brání dalšímu užívání prostor a pronajímatel to při uzavírání smlouvy nemusel ani nemohl předvídat, nebo
- porušuje-li nájemce hrubě své povinnosti vůči pronajímateli, zejména tím, že se chová v rozporu s ujednáním v článku 4, přestože jej pronajímatele vyzval

k nápravě, nebo je po dobu delší než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného nebo služeb spojených s užíváním předmětu nájmu.

V případě podání výpovědi má vypovídaná strana právo do uplynutí jednoho měsíce ode dne, kdy byla výpověď doručena, vznést proti výpovědi námitky. Námitky je třeba vznést v písemné formě. Nevznese-li tyto námitky, právo žádat přezkoumání oprávněnosti výpovědi zaniká. Vznese-li vypovídaná strana námitky včas a vypovídající strana nevezme výpověď zpět, má vypovídaná strana právo žádat soud o přezkoumání oprávněnosti výpovědi, a to do dvou měsíců ode dne, kdy měl skončit nájemní poměr.

Výpovědní lhůta je tříměsíční.

Má se za to, že výpověď je doručena třetí pracovní den po odeslání. Výpovědní lhůta běží od prvního dne kalendářního měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé straně.

c) uplynutím doby, na kterou byl nájem sjednán.

Vyklidí-li nájemce pronajatý prostor ke konci nájemního poměru, považuje se nájemní poměr za ukončený k datu sjednanému v této smlouvě.

3. Při skončení nájmu je nájemce povinen předat předmět nájmu zpět nejdéle v poslední den nájmu. Při nesplnění této povinnosti je povinen uhradit nájemce pronajímateli smluvní pokutu ve výši 500 Kč za každý den prodlení se splněním této povinnosti.

### **Článek 3**

#### **Výše nájemného a způsob jeho placení, úhrada za služby**

1. Výše nájemného za užívání předmětu nájmu je stanovena smluvně a činí 1.281,-- Kč (slovy: Jedentisícdvěstěosmdesátjednakorunčeských) za 1 m<sup>2</sup> a 1 rok, tj. celkem 173.448,-Kč, slovy: Jednostosedmdesáttřítisícčtyřistačtyřicetosmkorunčeských za 1 rok. K dohodnutému nájmu nebude účtováno příslušné DPH dle příslušných předpisů, protože pronajímatel není plátcem DPH.
2. Nájemné dohodnuté v předchozím ujednání tohoto článku smlouvy je splatné v měsíčních splátkách ve výši 14.454,- Kč (slovy: Čtmáctisícčtyřistapadesátčtyřikorunčeských) předem na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy.
3. Nad rámec nájemného je nájemce povinen hradit pronajímateli měsíční zálohy na spotřebu energií (el. energie, vodné - stočné) ve výši 550,-- Kč (slovy: Pětsetpadesátkorunčeských) za 1 m<sup>2</sup> a 1 rok, celkem 74.470,--Kč (slovy: Sedmdesátčtyřítisícčtyřistasedmdesátkorunčeských) za 1 rok. Zaplacené zálohy budou pronajímatelem zúčtovány 1 x ročně podle vyúčtování dodavatelů energií.

4. Uvedené splátky bude nájemce hradit bezhotovostním převodem, a to na základě daňového dokladu - faktury vystavené pronajímatelem vždy ke každému prvnímu dni kalendářního měsíce. Lhůta splatnosti faktury se stanoví na 14 dní. Pro případ neuhrazení faktury ve lhůtě splatnosti se sjednává úrok z prodlení ve výši 0,05% z dlužné částky za každý den prodlení.
5. Telekomunikační poplatky a praní prádla budou nájemci rozúčtovány průběžně po obdržení vyúčtování od dodavatelů těchto služeb v jejich skutečné výši.
6. Účastníci této smlouvy se dohodli na valorizaci nájemného (na inflační doložce k výši nájemného) takto:
  - Pronajímatel je za trvání nájmu dle této smlouvy oprávněn vždy k 1. dubnu příslušného roku, počínaje 1. dubnem 2020, jednostranně zvýšit nájemné o roční míru inflace, vyhlášenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za uplynulý kalendářní rok, vyhlášenou Českým statistickým úřadem. Toto zvýšení nájemného je pronajímatel povinen nájemci písemně oznámit do 30. března příslušného roku.
7. V případě valorizace provedené dle předchozího ujednání tohoto článku smlouvy se provedenou valorizací zvyšuje roční nájemné uvedené v ujednání odst. 1 tohoto článku smlouvy, stejně tak jako splátky nájemného a jeho doplatek uvedené v ujednání odst. 2 tohoto článku smlouvy.

#### **Článek 4**

##### **Práva a povinnosti smluvních stran**

###### 1. Nájemce se zavazuje:

- a) užívat předmět nájmu v souladu s touto smlouvou a jejich určením,
- b) dodržovat bezpečnostní, protipožární, hygienické a jiné obecně závazné předpisy, řídit se pokyny pronajímatele,
- c) neprovádět žádné stavební úpravy bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele,
- d) nedávat předmět nájmu do podnájmu třetím osobám,
- e) strpět kontrolu předmětu nájmu pronajímatelem,
- f) nést příslušnou odpovědnost za způsobenou škodu,
- g) hradit náklady spojené s obvyklým užíváním, běžnou údržbou, popřípadě stavebními úpravami předmětu nájmu,
- h) při skončení nájmu odevzdat předmět nájmu pronajímateli řádně vyklizený.

###### 2. Pronajímatel se zavazuje:

- a) předat předmět nájmu ve stavu způsobilém k řádnému užívání ke sjednanému účelu,
- b) stavební úpravy a jiné podstatné změny předmětu nájmu provádět pouze se souhlasem nájemce,
- c) zajistit nájemci plné a nerušené užívání předmětu nájmu k účelu, k němuž byl pronajat.

## **Článek 5** **Závěrečná ujednání**

1. Veškeré změny této nájemní smlouvy či dodatky k ní je nutno učinit v písemné formě za souhlasu obou smluvních stran.
2. Salvatomí ustanovení:
  - V případě, že některé ustanovení této smlouvy je nebo se stane neúčinné, zůstávají ostatní ustanovení této smlouvy účinná. Strany se zavazují nahradit neúčinné ustanovení této smlouvy jiným, účinným, které svým obsahem a smyslem odpovídá nejlépe obsahu a smyslu ustanovení původního, neúčinného.
3. V ostatním se práva a povinnosti účastníků řídí zákonem č. 89/2012 Sb., občanským zákoníkem.
4. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma účastníky a účinnosti dnem 1.8.2019.
5. Tato smlouva se vyhotovuje ve čtyřech stejnopisech, přičemž každá ze stran obdrží po dvou z nich.
6. Účastníci této smlouvy prohlašují, že tato smlouva byla uzavřena po jejich vzájemném projednání, dle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoliv v tísní či za jinak nápadně nevýhodných podmínek. Na důkaz toho ji po řádném přečtení stvrzují svými podpisy.

V Hradci Králové dne **12. 06. 2019**

**Zdravotnická záchraná služba,**  
**Královéhradeckého kraje**  
Hradecká. 1690/2A  
12 Hradec Králové

Pronajímatel

**KRÁLOVÉHRADECKÁ LÉKÁRNA a.s.**  
Veverkova 1343

Nájemce

Přílohy:

č. 1 - plánec předmětu nájmu

č. 2 - výpis z obchodního rejstříku nájemce



## Výpis

z obchodního rejstříku, vedeného  
Krajským soudem v Hradci Králové

oddíl B, vložka 2721

**Datum vzniku a zápisu:** 9. ledna 2008

**Spisová značka:** B 2721 vedená u Krajského soudu v Hradci Králové.

**Obchodní firma:** Královéhradecká lékárna a.s.

**Sídlo:** Veverkova 1343/1, Pražské Předměstí, 500 02 Hradec Králové

**Identifikační číslo:** 275 30 981

**Právní forma:** Akciová společnost

**Předmět podnikání:**

Provozování lékárenské péče v nestátním zdravotnickém zařízení

Činnost podnikatelských, finančních, organizačních a ekonomických poradců

Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona

odej kvasného lihu, konzumního lihu a lihovin

**Statutární orgán - představenstvo:**

**předseda**

**představenstva:**

Mgr. JOSEF DAG VESELÝ, dat. nar. [REDAKCE]

Den vzniku funkce: 1. února 2018

Den vzniku členství: 25. června 2014

**člen představenstva:**

Zdravotnický holding Královéhradeckého kraje a.s., IČ: 259 97 556

Pivovarské náměstí 1245/2, 500 03 Hradec Králové

Den vzniku členství: 19. prosince 2014

**při výkonu funkce**

**zastupuje:**

Ing., Mgr. MILOŠ DOHNÁLEK, LL. M., dat. nar. [REDAKCE]

**člen představenstva:**

Ing. JAROMÍR KOUTNÍK, dat. nar. [REDAKCE]

Den vzniku členství: 1. ledna 2019

**Počet členů:**

3

**Způsob jednání:**

Společnost zastupuje předseda představenstva samostatně, nebo dva členové představenstva společně. Podepisování za společnost se děje tak, že k napsané nebo vytištěné firmě společnosti připojí své vlastnoruční podpisy s uvedením jména a funkce příslušné osoby.

**Dozorčí rada:**

**předseda dozorčí**

**rady:**

JUDr. ERVÍN PERTHEN, MBA, dat. nar. [REDAKCE]

Den vzniku funkce: 26. června 2017

Den vzniku členství: 26. května 2017


**člen dozorčí rady:**

Den vzniku členství: 26. května 2017

**člen dozorčí rady:**

RSDr., Ing. OTAKAR RUMBL, dat. nar. [REDAKCE]



	
	Den vzniku členství: 1. listopadu 2017
<b>Počet členů:</b>	3
<b>Jediný akcionář:</b>	Zdravotnický holding Královéhradeckého kraje a.s., IČ: 259 97 556 <u>Pivovarské náměstí 1245/2, 500 03 Hradec Králové</u>
<b>Akcie:</b>	20 ks kmenové akcie na jméno v zaknihované podobě ve jmenovité hodnotě 100 000,- Kč 20 ks kmenové akcie na jméno v zaknihované podobě ve jmenovité hodnotě 750 000,- Kč
<b>Základní kapitál:</b>	17 000 000,- Kč
<b>Ostatní skutečnosti:</b>	Obchodní korporace se podřídila zákonu jako celku postupem podle § 777 odst. 5 <u>zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech.</u> Na společnost Královéhradecká lékárna a.s., jako nástupnickou, přešlo v důsledku fúze sloučením jmění zanikající společnosti SM SALIX spol. s r.o., IČO 62064991, se sídlem Lhota za červeným Kostelcem 320, 549 41 červený Kostelec.