

## Smlouva podnájemní

uzavřena podle §6 zák. č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, v platném znění a podle zákona č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, v platném znění takto

Smluvní strany

**Pardubická krajská nemocnice, a.s.**

Kyjovská 44, 532 03 Pardubice

IC: 27520536

DIC: CZ27520536

vedena u rejstříkového soudu v Hradci Králové, oddíl B, vložka 2629

jejímž jménem jedná Ing. Josef Šimurda, předseda představenstva

Bankovní spojení: Či: Money Bank, a.s.

č.ú. 1847122810600

(dále jen „nájemce“)

a

**Multiscan Pharma s.r.o.**

Olšubova 1135/44, 155 00 Praha 5

IC: 28426568

vedena u rejstříkového soudu v Praze, oddíl C, vložka 140654

jejímž jménem jedná Ing. Sotirios Zavalianis, jednatel

(dále jen „podnájemce“)

### I. Preambule

Vzhledem k tomu, že

1. Předmět podnájmu je ve vlastnictví Pardubického kraje, se sídlem Komenského nám. 125, Pardubice, IC: 70892822 a nájemce má s účinností od 01. 10. 2007 nemovitosti (v této smlouvě níže specifikované) v užívání na základě nájemní smlouvy uzavřené mezi Pardubickým krajem a nájemcem ze dne 26. 7. 2007 a je oprávněn v souladu s uvedenou nájemní smlouvou dat nemovitosti do podnájmu
2. Podnájemce je nestatním zdravotnickým zařízením a má zájem získat nebytové prostory za účelem provozování oddělení centrální přípravy cytostatik a nájemce má zájem nebytové prostory za účelem centrální přípravy cytostatik podnájemci do podnájmu poskytnout
3. Obě smluvní strany se zavazují postupovat ve vzájemné součinnosti a nečinít žádné kroky, jimiž by byl pronájem nebytových prostor k předpokládanému účelu nájemcem podnájemci zmařen

### II. Předmět podnájmu

1. Předmětem podnájemní smlouvy jsou nebytové prostory v přízemí budovy č. 11 o celkové výměře 204,43 m<sup>2</sup> za účelem provozování lékárny s odbornými pracovišti

(bez veřejného provozu) sterilní přípravna léčiv a oddělení centrální přípravy cytostatik (dále jen OCPC). Jedná se o nebytové prostory lékárny - OCPC, vše dle specifikace nebytových prostor (viz Příloha č. 1).

2. Nájemce prohlašuje, že je nájemcem budovy č. 11 nemocniční lékárna na adrese Kyjevská 44, 532 03 Pardubice, umístěné na pozemkové parcele č. 414, zapsané na LV č. 177, kat. území Pardubičky, zapsané u Katastrálního úřadu pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Pardubice; a to na základě nájemní smlouvy a Dodatku ke smlouvě o nájmu č. I, II. a III. ze dne 22. 2. 2008, uzavřené s vlastníkem těchto nemovitostí, tj. Pardubický kraj se sídlem Komenského náměstí 125, Pardubice, IČ: 70892822 (dále jen „pronajímatel“), a že je na základě písemného souhlasu pronajímatele ve smyslu čl. III Práva a povinnosti stran, cit. Nájemní smlouvy tento nebytový prostor oprávněn podnajímt.
3. Obě smluvní strany prohlašují, že pronajaté nebytové prostory jsou z hlediska technického, provozního, předpisů BOZP a PO ve stavu, který umožňuje jejich řádné užívání.

### III. Účel podnájmu

1. Prostory uvedené v čl. II odst. 1. je podnájemce oprávněn užívat pro činnosti vyplývající z jeho předmětu činnosti, tj. provoz nestátního zdravotnického zařízení zahrnující centrální přípravu cytostatik a sterilní přípravu léčiv
2. Podnájemce je oprávněn venkovní a vnitřní prostory předmětu podnájmu označit svým obchodním jménem a logem. Velikost tohoto firemního označení a jeho umístění musí být předem odsouhlaseny s nájemcem.

### IV. Doba podnájmu

Podnájemní vztah se uzavírá s účinností od 1. 2. 2009 na dobu neurčitou

### V. Skončením podnájmu

Podnájemní vztah může skončit dohodou smluvních stran, výpovědí jedné ze smluvních stran, odstoupením od smlouvy, příp. dalšími způsoby dle platných právních předpisů

Nájemce je oprávněn od smlouvy odstoupit v případě, že:

- a) podnájemce užívá pronajatý nebytový prostor v rozporu s ujednáním v této smlouvě
- b) podnájemce je o více než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného nebo úhrady za služby, jejichž poskytování je spojeno s podnájmem.

Nájemce je oprávněn smlouvu vypovědět bez udání důvodů.

Podnájemce je oprávněn smlouvu vypovědět pouze v případě, že nebytový prostor se stane bez zavinění podnájemce nezpůsobilý ke smluvnímu užívání nebo nájemce hrubě porušuje své smluvní povinnosti.

Vypovědní lhůta činí 3 měsíce a počítá se od prvního dne měsíce následujícího po doručení písemné vypovědi druhé smluvní straně.

V případě, že nájemce ukončí tuto smlouvu je připraven jednat s podnájemcem o odkoupení zařízení a vybavení OCPC včetně zásob.

Odstoupením od smlouvy nedochází ke zrušení smlouvy od počátku, ale až od doručení písemného rozhodnutí o odstoupení od smlouvy druhé smluvní straně. Podnájemce je povinen vyklidit pronajate prostory ke dni ukončení podnájemního vztahu.

Nájemce garantuje, že v případě změny nájemce provede maximální snahu k zajištění pokračování této smlouvy s novým nájemcem.

Při zániku nájemního vztahu vyrovnají smluvní strany vzájemně závazky a pohledávky do 30 dnů od jeho skončení.

## VI. Cenová ujednání

Podnájem za užívání nebytových prostor se sjednává dohodou na částku 2.000,- Kč m<sup>2</sup> ročně bez DPH. Podnájemné bude činit celkem 408 860,- Kč ročně (dále jen „podnájemné“). Podnájemné bude hrazeno čtvrtletně, na základě faktury vystavené nájemcem, a to vždy do 15. dne prvního měsíce následujícího čtvrtletí. Výše platby za sjednané platební období bude činit 102 215,- Kč bez DPH. Uhrada za první část kalendářního čtvrtletí bude uhrazena v poměrné výši za část kalendářního čtvrtletí.

Dohodnutá cena podnájmu bude každoročně upravována promítnutím hodnoty indexu spotřebitelských cen (míra inflace i deflace), vyhlášené ČSÚ za uplynulý kalendářní rok.

K takto sjednané úpravě ceny podnájmu dojde bez dalšího na základě vyčíslení nájemcem v navaznosti na takové vyčíslení zvýšení nájmu pronajímatelem, a to s účinností od prvního dne čtvrtletí následujícího po oficiálním vyhlášení inflačního koeficientu ve sdělovacích prostředcích. Cena podnájmu zvýšená o inflační koeficient pak v této výši platí až do dalšího zvýšení a je základem pro zvýšení v období následujícím.

Naklady na energie, spojené s podnájemem nebytových prostor bude podnájemce povinen platit nájemci částku 542,- Kč m<sup>2</sup> ročně, tj. celkem 110 801,- Kč (odběrné místo bez měřícího zařízení). Za služby spojené s údržbou a správou nemovitosti bude podnájemce povinen platit nájemci částku 125,- Kč + DPH m<sup>2</sup> ročně, tj. celkem 25 553,75 Kč + DPH.

Naklady na energie spojené s podnájemem budou hrazeny čtvrtletně na základě faktury vystavené nájemcem, a to vždy do 15. dne prvního měsíce sjednaného platebního období. Výše platby za sjednané platební období bude činit za energie 27 700,25 Kč a za služby spojené s údržbou a správou nemovitostí 6 388,40 Kč + DPH.

Po uplynutí tří měsíců bude vyhodnocena spotřeba energií a služeb spojených s údržbou a správou nemovitosti a případně zvýšené náklady budou smluvními stranami odsouhlaseny a dodatkem smlouvy upraveny.

V případě zvýšení cen na trhu za energii a služby bude vypočtena adekvátní částka dle m<sup>2</sup> pronajaté plochy a takto zjištěná nová výše bude nájemcem předložena podnájemci k odsouhlasení. Dojde-li během trvání podnájmu ke zvýšení stávajících nebo i zavedení dalších poplatků ze strany státních nebo místních orgánů (daň z nemovitosti apod.) a pronajímatel bude mít právo účtovat nájemci poměrnou část těchto poplatků ve formě zvýšeného nájemného, ode dne jejich zavedení, a to po vzájemném projednání s nájemcem, je nájemce oprávněn o takovou poměrnou část zvýšit cenu podnájmu.

Za prodlení se splněním jakéhokoliv peněžitého závazku nebo jeho části delší než jeden měsíc je nájemce oprávněn požadovat od podnájemce úhradu smluvní pokuty ve výši 0,03% z dlužné částky za každý den prodlení a úrok z prodlení dle platné právní úpravy.

## VII

### Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce je povinen zajistit řádný a nerušený výkon práv podnájemci po celou dobu trvání nájmu.
2. Nájemce se zavazuje zachovat v tajnosti veškeré informace, týkající se obchodních aktivit podnájemce, které na základě tohoto smluvního vztahu získá, a to ještě jeden rok po ukončení této smlouvy.
3. Nájemce odevzdává nebytové prostory podnájemci ve stavu způsobilém ke smluvnímu účelu podnájmu.

## VIII

### Práva a povinnosti podnájemce

1. Podnájemce je povinen oznámit nájemci veškeré změny, které nastaly na předmětu nájmu. Podnájemce odpovídá za škody, které vzniknou provozní činností v pronajatých prostorách na majetku a zdraví nájemce nebo třetích osob. K tomuto účelu je podnájemce pojištěn.
2. Podnájemce není oprávněn provádět v pronajatých nebytových prostorách jakékoli stavební či jiné úpravy bez souhlasu nájemce. Po skončení podnájemního vztahu je podnájemce povinen odevzdat nájemci předmět podnájmu ve stavu, v jakém ho převzal, a s přihlédnutím k obvyklému opotřebení a odstranit na své náklady veškeré změny a úpravy, které na předmětu podnájmu provedl bez souhlasu nájemce, pokud se nedohodne jinak.
3. Podnájemce se zavazuje užívat předmět podnájmu s péčí řádného hospodáře a v pronajatých prostorách zajistit na své náklady drobné opravy spojené s užíváním nebytových prostor. Vzhledem ke skutečnosti, že se jedná o prostory vybavené speciální technikou (vzduchotechnika a klimatizace), je podnájemce povinen zajistit na své náklady její pravidelný servis v souladu s platnými předpisy prostřednictvím nájemce.
4. Podnájemce je povinen dodržovat vnitřní předpisy nájemce k zajištění bezpečnosti provozu.

5. Podnájemce jako zaměstnavatel zajišťuje v pronajatých prostorách péči o bezpečnost a ochranu zdraví při práci svých zaměstnanců
6. Podnájemce bere na vědomí, že nájemce neodpovídá za škodu na majetku podnájemce, pokud k této škodě nedošlo jeho zaviněním.
7. Smluvní strany se dohodly, že v prostorách OCPC bude pro potřeby lékárny Pardubické krajské nemocnice, a.s. dle požadavku časových a množství provádět sterilní přípravu léčiv farmaceut Pardubické krajské nemocnice, a.s.
8. Služby spojené s přípravou cytostatik dle požadavků časových a množství bude pro potřeby Pardubické krajské nemocnice, a.s. provádět OCPC bezplatně. Nákup léčiv si bude zajišťovat Pardubická krajská nemocnice, a.s., dle potřeby předávat OCPC ke zpracování a následně zpracované léky vydá OCPC Pardubické krajské nemocnici, a.s.
9. Podnájemce se zavazuje převzít za úhradu do nájmu dosavadní vybavení pronajímaných prostor, dle zhotovených a odsouhlasených seznamů, na což bude vyhotovena samostatná nájemní smlouva o pronájmu movitého majetku.
10. Podnájemce je připraven jednat s nájemcem o umístění přístroje pro automatizovanou přípravu cytostatik na OCPC dle možnosti tohoto vybavení, a to nejpozději do konce roku 2009.

#### IX


#### Závěrečná ustanovení

1. Veškeré změny a doplňky této smlouvy je možno provést pouze písemnou formou s číslovanými dodatky za konsensu smluvních stran.
2. Právní vztahy touto smlouvou výslovně neupravené se řídí obecně platnými právními předpisy
3. Tato smlouva je sepsána ve 4 vyhotoveních o síle originálu, z nichž každá smluvní strana obdrží 2 vyhotovení.
4. Smluvní strany prohlašují, že na obsahu smlouvy se shodly, smlouvu uzavřely jako plně způsobilé k právním úkonům po vzájemném projednání dle své pravé a svobodné vůle, což stvrzují svými vlastnoručními podpisy.
5. Smlouva nabývá platnosti podpisem obou smluvních stran.

V Pardubicích dne 1.2.2009

**Multiscan Pharma s.r.o.**  
Okružová 1135/44  
155 00 Praha 5  
IČ: 284 26 568

**Multiscan Pharma s.r.o.**  
podnájemce

  
Pardubická krajská nemocnice, a.s.  
nájemce

**Smlouva o podnájmu mezi Pardubickou krajskou nemocnicí, a.s.  
a Multiscan Pharma s.r.o.**

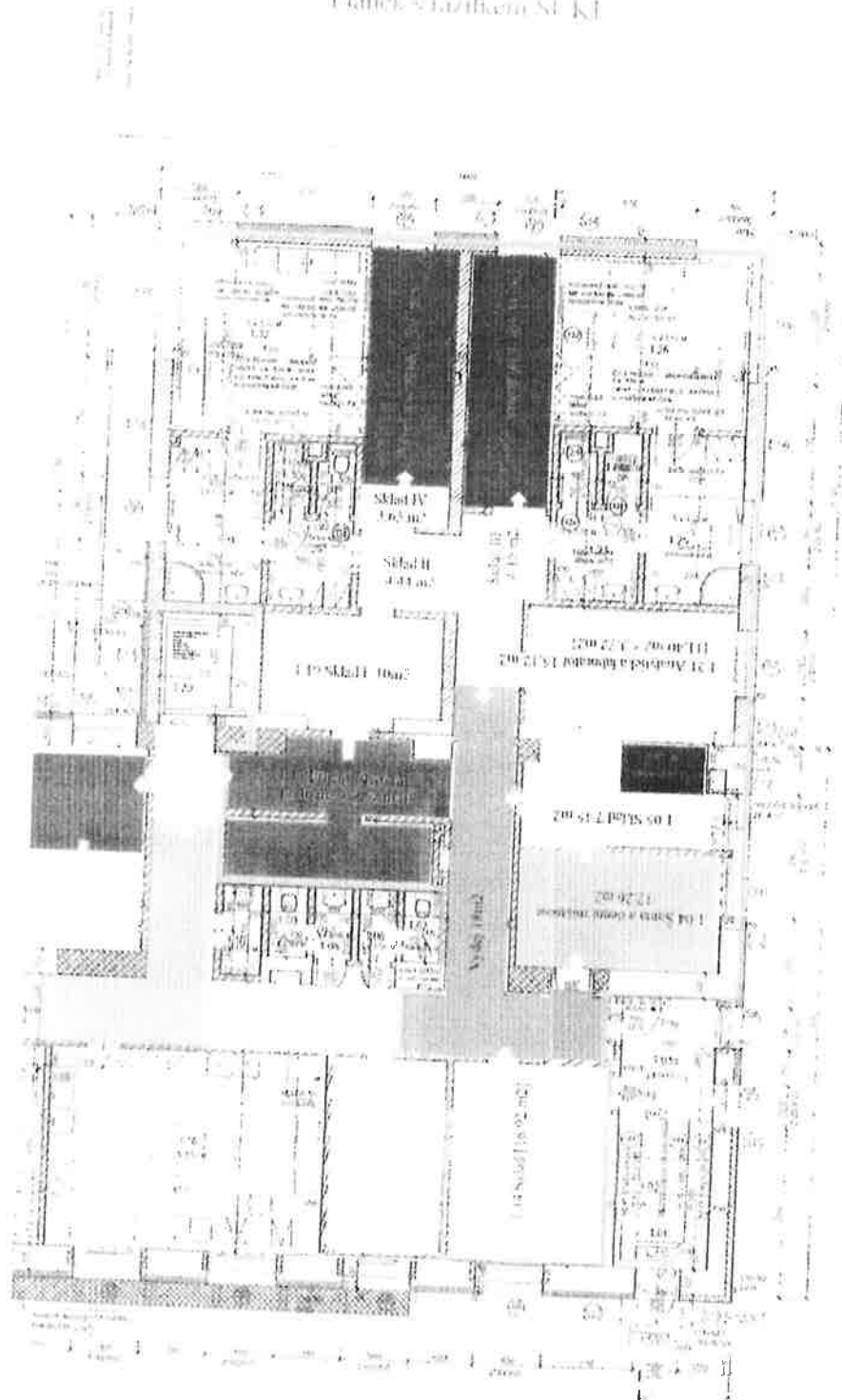
Plán nebytových prostor **Budova č. 11 – lékárna**

Číslo	Název místnosti	Plocha (m <sup>2</sup> )
1.3c	Chodba	27,21
1.04	<b>Denní místnost zaměstnanců</b>	12,26
1.05	<b>Kancelář účt.</b>	11,45
1.14	<b>Sklad</b>	16,92
	Výdej	18,00
	Kancelář	4,00
1.19	Sklad I.	10,00
	Sklad II.	4,44
	Sklad III.	4,15
	Sklad IV.	3,65
1.21	<b>Kancelář čistých provozů</b>	11,40
		3,72
1.22	<b>Chodba č.p.</b>	12,33
1.23	<b>Šatna nečistá – civilní</b>	4,19
1.24a	<b>Úklidová komora</b>	1,21
1.24b	<b>Pohotovostní WC</b>	1,53
1.25	<b>Šatna čistá - pracovní</b>	9,00
1.26	<b>Sterilní léky</b>	17,78
1.27/28	<b>Přípravna, popisovna</b>	12,60

1.29	Šatna nečistá - civilní	4,00
1.30a	Úklidová komora	1,21
1.30b	Pohotovostní WC	1,53
1.31	Šatna čistá - pracovní	8,80
1.32	Cytostatika	20,00
1.33/34	Přípravna, popisovna	13,65
	Celkem	<b>204,43</b>

Plánek s výtahem SE KJ

Příloha



*Handwritten notes and signatures at the bottom of the plan, including a signature that appears to be 'S. J. ...'.*