

## **SMLOUVA O PODNÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTOR SLOUŽÍCÍCH PRO ODBĚROVOU MÍSTNOST (dále jen „smlouva“ nebo „podnájemní smlouva“)**

uzavřená v souladu s příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších právních předpisů mezi těmito smluvními stranami:

### **Oblastní nemocnice Náchod a. s.**

se sídlem Purkyňova 446, 547 01 Náchod

IČ: 26000202

DIČ: CZ699004900

zapsána v Obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Hradci Králové, oddíl B, vložka 2333

zastoupená RNDr. Bc. Janem Machem, předsedou správní rady

(dále jen „**podnájemce**“)

a

### **Královéhradecká lékárna a.s.**

se sídlem Kladská 1065500 03 Hradec Králové

IČ: 27530981

DIČ: CZ699004900

zapsána v Obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Hradci Králové, oddíl B, vložka 2721

zastoupená Mgr. Josefem Dagem Veselým, předsedou představenstva

(dále jen „**nájemce**“)

(nájemce a podnájemce jsou společně dále označování jako „**smluvní strany**“)

## **I. Preambule**

1. Nájemce je na základě Smlouvy č. SMF/2086/2012, o nájmu prostor ze dne 07. 06. 2012 oprávněn užívat předmět Smlouvy č. SMF/2086/2012, specifikovaný v čl. II. Smlouvy č. SMF/2086/2012 (dále jen „**nemovitost**“). Nájemce v souladu s čl. VI., odstavec 7. Smlouvy č. SMF/2086/2012 požádal vlastníka nemovitosti Město Náchod o souhlas s uzavřením této podnájemní smlouvy a vlastník Město Náchod na svém zasedání dne 19. 12. 2022 usnesením č. 8/149/22, bodem č. 3299 vyslovil souhlas s uzavřením podnájemní smlouvy včetně provedení drobných stavebních úprav.

## **II. Předmět smlouvy**

1. Předmětem podnájmu, upraveného touto podnájemní smlouvou, jsou nebytové prostory sloužící pro provozování distribučního skladu léčivých přípravků umístěné v budově čp. 738 na stavební parcele č. 2781/1 v ulici Němcové v Náchodě, zapsané na LV č. 8622 pro katastrální území Náchod, obec Náchod, okres Náchod u Katastrálního úřadu pro Královéhradecký kraj se sídlem v Hradci Králové, Katastrální pracoviště Náchod, které nájemce sám nevyužije, a to konkrétně v rozsahu níže uvedeném a v příloze č. 1 Plán pronajatých nebytových prostorů (dále jen „**předmět podnájmu**“ nebo „**prostory sloužící pro odběrovou místnost**“).
2. Na základě této podnájemní smlouvy přenechá nájemce podnájemci do užívání část jednotky č. 738/200, tj. nebytové prostory v prvním podzemním podlaží budovy čp. 738: sklad (0.11) o výměře 17,33 m<sup>2</sup> a ½ chodby (0.05) o výměře 18,16 m<sup>2</sup> (tj. 9,08 m<sup>2</sup>) Celková pronajatá plocha má výměru 26,41 m<sup>2</sup>.
3. Součástí předmětu podnájmu jsou taktéž další služby s podnájmem spojené, a to zejména spotřeba elektrické energie, dálkové teplovodní vytápění, teplá užitková voda, vodné a stočné, osvětlení,

úklid a údržba společných prostor, za provoz osobního výtahu a náklady na ostrahu a informační službu.

Vypořádání za výše uvedené služby bude podnájemci vyfakturováno na základě poměrné částky vzhledem k předmětu podnájmu, a to měsíčně, vždy do 15. dne následujícího měsíce.

4. Nájemce přenechává za níže uvedené nájemné předmět podnájmu podnájemci do užívání.
5. Podnájemce prohlašuje, že mu je znám stav předmětu podnájmu a že předmět podnájmu za podmínek stanovených touto smlouvou do užívání přijímá.
6. Podnájemce se zavazuje za užívání předmětu podnájmu platit níže uvedené nájemné a další platby, to vše za podmínek stanovených touto smlouvou.

### **III. Účel podnájmu**

1. Předmět podnájmu bude využíván za účelem provozování odběrové místnosti.
2. Nájemce se zavazuje předat předmět podnájmu podnájemci ve stavu způsobilém k jeho řádnému užívání za sjednaným účelem ve smlouvě č. SMF/2086/2012.
3. Podnájemce na své vlastní náklady provede stavební úpravy dle projektové dokumentace, kterou podnájemce zpracoval ve spolupráci se společností Správa budov, s.r.o., kontaktní osoba .....
4. V případě skončení podnájmu nebude podnájemce oprávněn požadovat po nájemci nebo po vlastníku nemovitosti žádnou náhradu za zhodnocení majetku pronajímatele.
5. Podnájemce není oprávněn užívat předmět podnájmu k jinému účelu, než který je definován v čl. III. odst. 1. této smlouvy bez přechozího písemného souhlasu nájemce.

### **IV. Nájemné, služby a jejich splatnost**

1. Nájemce není oprávněn účtovat podnájemci za podnájem částku vyšší, než nájemce sám hradí pronajímateli nájemné uvedené ve Smlouvě č. SMF/2086/2012, článek III., odstavec 1. a 2.
2. Nájemné za předmět podnájmu bylo stanoveno dohodou smluvních stran podle velikosti pronajaté plochy specifikované v příloze č. 1 této smlouvy. Nájemné je dle §56a odst. 1 zákona o dani z přidané hodnoty, v platném znění, osvobozeno od DPH.
3. V nájemném nejsou zahrnuty náklady za služby spojené s užíváním předmětu podnájmu. Služby spojené s užíváním předmětu podnájmu budou na základě dohody smluvních stran placeny měsíčně na základě vystavené faktury ze strany nájemce, tzn. poměrnou část celkové spotřeby propočtenou podle podlahové plochy pronajímaného nebytového prostoru k podlahové ploše všech ploch v budově. Faktura bude vystavena do 15. dnů následujícího měsíce.

Na tyto náklady se nájemce zavazuje pronajímateli hradit měsíční zálohy dle platného rozpisu záloh vystaveným nájemcem (příloha č. 1)

Po odečtu skutečných stavů měřidel k 31.12 příslušného kalendářního roku zjištěných na základě vyúčtování služeb dodavatelskými společnostmi bude provedeno vyúčtování těchto záloh vždy v prvním čtvrtletí následujícího roku. K vyúčtování za služby spojené s užíváním předmětu podnájmu bude přiložen podklad s výpočtem účtovaných služeb či dodávek spolu s kopií daňového dokladu od poskytovatele služeb.

4. Podnájemce je povinen poukázat nájemné a úhradu záloh za další služby spojené s užíváním předmětu podnájmu na bankovní účet uvedený na doručeném daňovém dokladu na elektronickou adresu [fakturace@nemocnicenachod.cz](mailto:fakturace@nemocnicenachod.cz). Splatnost daňového dokladu bude 30 dnů. Daňový doklad se má za uhrazený okamžikem připsání příslušné částky na účet nájemce.

5. Úhradu služeb poskytovaných v souvislosti s užíváním předmětu podnájmu, které nejsou ve smlouvě stanoveny, hradí podnájemce přímo jejich dodavatelům.
6. Sjednané ceny služeb (zálohy) poskytovaných v souvislosti s užíváním předmětu podnájmu je nájemce oprávněn jednostranně zvýšit, a to v případě zvýšení cen ze strany dodavatelů těchto služeb v poměru odpovídajícímu tomuto zvýšení. Zvýšení cen služeb (záloh) bude ze strany nájemce podnájemci oznámeno nejméně 15 dní předem.
7. Nájemce je oprávněn zvýšit nájemné v případě, že dojde k zvýšení nájemného účtovaného nájemci ze strany vlastníka nemovitostí. Zvýšení nájemného bude ze strany nájemce podnájemci oznámeno nejméně 15 dní předem.
8. Smluvní strany se dohodly, že pokud dojde v průběhu plnění této smlouvy ke změně zákonné sazby DPH stanovené pro příslušné plnění vyplývající z této smlouvy, bude tato sazba promítnuta do všech cen uvedených v této smlouvě s DPH a nájemce je od okamžiku nabytí účinnosti změny zákonné sazby DPH povinen účtovat platnou sazbu DPH. O této změně není nutné uzavírat dodatek k této smlouvě.
9. Nájemce prohlašuje, že ke dni podpisu smlouvy není nespolehlivým plátcem DPH dle § 106 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů, a není veden v registru nespolehlivých plátců DPH. Nájemce se dále zavazuje uvádět pro účely bezhotovostního převodu pouze účet či účty, které jsou správcem daně zveřejněny způsobem umožňujícím dálkový přístup dle zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů. V případě, že se nájemce stane nespolehlivým plátcem DPH, je povinen tuto skutečnost oznámit podnájemci, nejpozději do 5 pracovních dnů ode dne, kdy tato skutečnost nastala, přičemž oznámením se rozumí den, kdy podnájemce předmětnou informaci prokazatelně obdržel.
10. Nájemce dále souhlasí s tím, aby podnájemce provedl zajišťovací úhradu DPH přímo na účet příslušného finančního úřadu, jestliže bude ke dni uskutečnění zdanitelného plnění veden v registru nespolehlivých plátců DPH. Závazky podnájemce se tím považují za splněné v částce uhrazené správcem daně ke dni takové úhrady.
11. V případě prodlení s úhradou jakékoliv částky dle této smlouvy je nájemce oprávněn požadovat zaplacení úroku z prodlení ve výši 0,2 % z dlužné částky.

#### **V. Trvání podnájmu, ukončení podnájmu**

1. Podnájem se sjednává na dobu neurčitou.
2. V případě, že nájemní vztah nájemce s vlastníkem nemovitosti (předmětu podnájmu) skončí, bude nejpozději k tomuto dni ukončen i podnájemní vztah dle této smlouvy.
3. Tuto smlouvu je možné ukončit dohodou smluvních stran.
4. Povinnost náhrady škody, povinnost k zaplacení smluvní pokuty a úroků z prodlení dle této Smlouvy při ukončení této smlouvy zůstává nedotčena.

#### **VI. Práva a povinnosti smluvních stran**

1. Nájemce je povinen udržovat předmět podnájmu ve stavu způsobilém k řádnému užívání.
2. Podnájemce se zavazuje udržovat předmět podnájmu ve stavu, v jakém ho převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. Dbát o jeho dobrý stav a v míře, jenž lze po něm spravedlivě požadovat, zabránit jeho poškození. Pokud přesto dojde jeho zaviněním ke škodám na předmětu podnájmu mimo běžné opotřebení, je povinen tyto škody nahradit uvedením do původního stavu, pokud nebude dohodnuto jinak.

3. Podnájemce bez odkladu oznámí nájemci potřebu odstranění závad na předmětu podnájmu, které vznikly opotřebením nebo haváriemi či jinak a umožní jejich odstranění. Pokud tak podnájemce neučiní, odpovídá za škodu, která nájemci vznikla.
4. Podnájemce není oprávněn dát předmět podnájmu do užívání třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu nájemce.
5. Podnájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu nájemce a vlastníka provádět stavební úpravy, změny předmětu podnájmu.
6. Podnájemce se zavazuje, že po celou dobu trvání smluvního vztahu bude dodržovat příslušné právní, technické, hygienické a bezpečnostní předpisy závazné pro účel této smlouvy.
7. Podnájemce bude při užívání předmětu podnájmu dodržovat Provozní a požární řád nemovitosti. Podnájemce se s takovými předpisy seznámil, což níže stvrzuje svým podpisem. Podnájemce se zavazuje seznámit s těmito předpisy i osoby, které s ním budou předmět podnájmu užívat.
8. Podnájemce se zavazuje, že po celou dobu trvání smluvního vztahu bude mít pojištěn movitý majetek v jeho vlastnictví, který je umístěn v předmětu podnájmu.
9. Podnájemce je oprávněn po předchozím písemném souhlasu nájemce předmět podnájmu (nemovitost, kde se předmět podnájmu nachází) na své náklady opatřit v přiměřeném rozsahu označením svými štíty a podobnými znameními. Po ukončení podnájemního vztahu je povinen podnájemce takové označení odstranit.
10. V souvislosti s užíváním předmětu podnájmu je podnájemce oprávněn bezúplatně užívat rovněž společné prostory nemovitosti v rozsahu potřebném pro řádný chod předmětu podnájmu (např. Vstupní prostory, ostatní chodby, výtah, toalety apod.)
11. Nájemce se zavazuje v rámci udržování předmětu podnájmu ve způsobilém stavu na svůj náklad provádět či zajistí provedení veškerých periodických a jiných revizí, kontrol, prohlídek, zkoušek a servisu elektrických i jiných vyhrazených zařízení, které se nacházejí v předmětu podnájmu či jsou jeho součástí, zejména požárně bezpečnostních zařízení, osvětlení, vzduchotechniky atd. Pro vyloučení případných pochybností smluvní strany prohlašují, že povinnosti nájemce podle tohoto odstavce se nevztahují na zařízení, které vlastní podnájemce.
12. Nájemce je povinen informovat písemně podnájemce o zamýšlených opravách, úpravách či jiných pracích souvisejících s předmětem podnájmu nejméně 7 dní předem a není-li to s ohledem na hrozící škodu možné, pak okamžitě jakmile to možné bude.
13. Nájemce je oprávněn po předchozí dohodě s podnájemcem a za přítomnosti podnájemce či jím pověřené osoby vstoupit do předmětu podnájmu, a to buď za účelem kontroly, zda podnájemce užívá předmět podnájmu řádným způsobem, či za účelem prohlídky předmětu podnájmu se zájemcem o tyto prostory ve výpovědní době.
14. Bez předchozí domluvy s podnájemcem, nebo bez přítomnosti podnájemcem pověřené osoby, smí nájemce vstoupit do předmětu podnájmu jen v případě nutnosti bezprostřední ochrany majetku a zdraví v nemovitosti, nelze-li ochranu zajistit jinak, o takovém vstupu je povinen okamžitě informovat podnájemcem a není-li to s ohledem na situaci možné, pak okamžitě jakmile to možné bude.
15. V případě závažného porušení kterékoliv povinnosti podnájemce uvedené v tomto článku smlouvy bude podnájemce povinen uhradit nájemci ve smyslu § 2048 občanského zákoníku smluvní pokutu ve výši 100,-Kč za každé takové porušení. Smluvní pokuta je splatná dnem doručení písemné výzvy k její úhradě podnájemci. Smluvní strany se dohodly, že sjednanou smluvní pokutou není dotčeno právo nájemce požadovat po podnájemci náhradu škody.
16. V případě vstupu nájemce do předmětu podnájmu v rozporu s odstavci 13. a 14. tohoto článku Smlouvy je nájemce povinen uhradit podnájemci ve smyslu § 2048 občanského zákoníku smluvní

pokutu ve výši 100,-Kč za každé takové porušení. Smluvní pokuta je splatná dnem doručení písemné výzvy k její úhradě nájemci. Smluvní strany se dohodly, že sjednanou smluvní pokutou není dotčeno právo podnájemce požadovat po nájemci náhradu škody.

17. Podnájemce se zavazuje, že nejpozději v den skončení podnájmu předmět podnájmu vyklidí a vyklizený protokolárně osobně vrátí nájemci. Bude-li podnájemce v prodlení s protokolárním předáním předmětu podnájmu bude povinen uhradit ve smyslu § 2048 občanského zákoníku smluvní pokutu ve výši 100,-Kč za každý i započatý den prodlení s předáním předmětu podnájmu. Smluvní pokuta je splatná dnem doručení písemné výzvy k její úhradě podnájemci. Smluvní strany se dohodly, že sjednanou smluvní pokutou není dotčeno právo nájemce požadovat po podnájemci náhradu škody vzniklou z porušení povinnosti, ke které se vztahuje smluvní pokuta, a to vedle účtované smluvní pokuty.

## VII. Ostatní ujednání

1. Smluvní strany se tímto mezi sebou dohodly na vyloučení použitelnosti ustanovení § 2315 občanského zákoníku o náhradě nájemce za převzetí zákaznické základny podnájemce, a to při skončení nájmu výpovědí ze strany nájemce.
2. Nájemce může kontaktovat podnájemce ve všech záležitostech vyplývajících z této Smlouvy na níže uvedených kontaktních údajích .....@nemocnicenachod.cz.
3. Podnájemce může kontaktovat nájemce ve všech záležitostech vyplývajících z této smlouvy na níže uvedených kontaktních údajích: [info@khl.cz](mailto:info@khl.cz) popř. ....
4. Smluvní strany jsou povinny neprodleně písemně informovat druhou smluvní stranu o případných změnách ve svých kontaktních údajích a jakýchkoli jiných údajů podstatných pro vzájemné poskytování si informací. O těchto změnách není nutné uzavírat dodatek k této Smlouvě.

## VIII. Doručování

1. Pro účely této smlouvy se písemnou komunikací mezi smluvními stranami rozumí komunikace prostřednictvím korespondence zasílané prostřednictvím držitele poštovní licence, prostřednictvím e-mailu.
2. Při doručování (zasílání písemností), zpráv a jakýchkoliv jiných materiálů druhé smluvní straně, doručuje se na poslední známou adresu druhé smluvní strany. V pochybnostech se má za to, že se jedná o poslední adresu, oficiálně sdělenou druhé smluvní straně, na které je běžně přijímána korespondence, resp. adresa uvedená v záhlaví této Smlouvy. E-maily se považují za doručené, pokud je doručení potvrzeno druhou smluvní stranou prostřednictvím automatického potvrzování odpovědi. Všechny zprávy a komunikace, na něž druhá smluvní strana reaguje, se považují za doručené.
3. Pro účely této smlouvy se dnem doručení považuje:
  - a) nejpozději třetí den uložení zásilky na příslušném poštovním úřadě v případě doručování prostřednictvím držitele poštovní licence, a to i v případě, že se adresát o uložení nedozvěděl;
  - b) při osobním doručování tyto účinky nastávají převzetím či odmítnutím této písemnosti.

## IX. Obchodní tajemství

1. Podepsáním této smlouvy smluvní strany výslovně souhlasí s tím, aby byl celý text této smlouvy a veškeré skutečnosti v ní uvedené zveřejněny, a to včetně výše ceny, způsobu, místa a času plnění předmětu smlouvy.
2. Smluvní strany tedy prohlašují, že žádná část smlouvy **nenaplňuje** znaky obchodního tajemství (ust. § 504 z. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění) a udělují svolení k jejich užití a zveřejnění bez stanovení jakýchkoliv dalších podmínek.

## X. Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou vyhotoveních s platností originálu, z nichž po jednom jejím vyhotovení obdrží každý účastník této smlouvy po jejím podpisu.
2. Veškeré změny a doplňky této smlouvy je možno provádět pouze písemnými chronologicky očíslovanými dodatky podepsanými oprávněnými zástupci obou smluvních stran.
3. Smluvní strany souhlasí s uveřejněním smlouvy prostřednictvím registru smluv.
4. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem zveřejnění v registru smluv.
5. Součástí této smlouvy jsou následující přílohy:  
**Příloha č. 1** – Plán pronajatých nebytových prostorů
6. Veškerá ustanovení této smlouvy a výkony v jejím rámci prováděné se řídí českým právním řádem, zejména občanským zákoníkem a předpisy souvisejícími.
7. Smluvní strany výslovně prohlašují, že je jim obsah smlouvy dobře znám v celém jeho rozsahu s tím, že smlouva je projevem pravé a svobodné vůle smluvních stran a nebyla uzavřena v tísní či za nápadně nevýhodných podmínek. Na důkaz souhlasu připojují smluvní strany své vlastnoruční podpisy, jak následuje.

V Hradci Králové dne 24.04.2023

V Náchodě dne 21.04. 2023

**Nájemce:**

**Podnájemce:**

.....

.....

**Královéhradecká lékárna a.s.**

Mgr. Josef Dag Veselý  
předseda představenstva

**Oblastní nemocnice Náchod a.s.**

RNDr. Bc. Jan Mach  
předseda správní rady