

SMLOUVA O PODNÁJMU

**uzavřená dne 1.dubna 2014
mezi**

**Oblastní nemocnice Náchod a.s.
(Nájemce)**

a

**Královéhradecká lékárna a.s.
(Podnájemce)**

SMLOUVA O PODNÁJMU

1. SMLUVNÍ STRANY

Tato smlouva o podnájmu (dále také jako "**smlouva**") byla uzavřena níže uvedeného dne, měsíce a roku, dle příslušných ustanovení zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (dále jen „**NOZ**“),

mezi společnostmi

Oblastní nemocnice Náchod a.s.

IČ: 260 00 202

se sídlem Náchod, Purkyňova 446, PSČ 547 69

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Hradci Králové, oddíl B, vložka 2333

zastoupená Ing. Miroslavem Vávrou, CSc., předsedou představenstva, a MUDr. Antonínem Housou, členem představenstva
(dále jen "**nájemce**")

a

Královéhradecká lékárna a.s.

IČ: 275 30 981

se sídlem Hradec Králové, Pospíšilova 365, PSČ 500 03

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Hradci Králové, oddíl B, vložka 2721

zastoupená Ing. Jaroslavem Nádvořníkem, předsedou představenstva, a PharmDr. Janou Třešňákovou, členem představenstva
(dále jen "**podnájemce**")

(nájemce a podnájemce dále společně či jednotlivě označováni jako "**smluvní strany**", resp. „**smluvní strana**“)

2. ÚVODNÍ USTANOVENÍ

Vzhledem k tomu, že:

- a) nájemce má na základě nájemní smlouvy ze dne 2.1.2004 (ve znění dodatku č. 1 ze dne 30.12.2005) v nájmu určité nemovitosti ve vlastnictví Královéhradeckého kraje; a
- b) nájemce si přeje podnajímtout podnájemci určité prostory sloužící podnikání umístěné v 1. nadzemním podlaží budovy č.p. 446 na adrese Náchod, Purkyňova 446, PSČ 547 69 (budova staré chirurgie v areálu Dolní nemocnice Náchod), postavené na

pozemku parc. č. st. 632, vše v katastrálním území a obci Náchod, zapsáno na LV č. 4932 vedeném katastrálním úřadem pro Královéhradecký kraj, katastrální pracoviště Náchod (dále jen jako "**Budova E**"); a

- c) nájemce si přeje podnajmout podnájemci určité prostory sloužící podnikání umístěné v 2. nadzemním podlaží budovy bez čísla popisného nebo evidenčního, způsob využití stavba občanského vybavení (budova ambulantního pavilonu v areálu Dolní nemocnice Náchod), postavené na pozemku parc. č. st. 3613, vše v katastrálním území a obci Náchod, zapsáno na LV č. 4932 vedeném katastrálním úřadem pro Královéhradecký kraj, katastrální pracoviště Náchod (dále jen jako "**Budova A**"); a
- c) podnájemce si přeje podnajmout určité prostory sloužící podnikání umístěné v Budově A a Budově E od nájemce; a
- d) nájemce je oprávněn podnajmout určité prostory sloužící podnikání umístěné v Budově A a Budově E, když Královéhradecký kraj jako vlastník k tomu udělil písemný souhlas;

se smluvní strany dohodly na následující smlouvě o podnájmu:

3. PŘEDMĚT SMLOUVY

- 3.1. Nájemce přenechává podnájemci za podnájemné do užívání Předmět podnájmu uvedený v čl. 4. odst. 4.3., to vše v souladu s podmínkami a ustanoveními této smlouvy.

4. PŘEDMĚT PODNÁJMU, PŘEVZETÍ PŘEDMĚTU PODNÁJMU

4.1. Prostory sloužící podnikání

- 4.1.1. Nájemce přenechává podnájemci do užívání prostory sloužící podnikání o celkové podlahové ploše 137 m², umístěné v 1. nadzemním podlaží Budovy E a blíže specifikované v plánu (půdorys 1. NP Budovy E), který tvoří přílohu č. 1 této smlouvy. Prostory sloužící podnikání jsou tvořeny souborem následujících místností:

číslo	Místnost	plocha v m ²
1.01	zádveří	6,55
1.02	kontrolovaná chodba	15,95
1.03	kancelář	9,53
1.04	WC předsíň	4,60

1.05	WC muži	1,58
1.06	WC ženy	2,36
1.07	šatna	15,86
1.08	denní místnost	18,89
1.09	úklid	1,17
1.10	přípravna + sklad hotových roztoků	14,77
1.11	personální propust 1. stupeň	6,97
1.12	personální propust 2. stupeň	3,48
1.13	personální propust výstup	3,28
1.14	ředění	19,95
1.15	sklad	6,97
1.16	výdej CTS	5,09
celkem		137

(dále jen "Prostory A")

4.1.2. Nájemce dále přenechává podnájemci do užívání prostory sloužící podnikání o celkové podlahové ploše 113,74 m², umístěné v 2. nadzemním podlaží Budovy A a blíže specifikované v plánu (půdorys 2.. NP Budovy A), který tvoří přílohu č. 3 této smlouvy. Prostory sloužící podnikání jsou tvořeny souborem následujících místností:

číslo	Místnost	plocha v m ²
2.10	příjem dodávek	10,63
2.11	sklad léčiv	21,20
2.12	Umývárna	8,11
2.13	přípravna+vstupní kontrola	11,43
2.50	Předsíň	2,63
2.51	sociální zařízení	3,19
2.52	šatna + denní místnost	15,91
2.56	výdej léčiv + čekárna	28,61
2.57	úklidová místnost	1,43
2.58	sklad léčiv	10,60
celkem		113,74

(dále jen "Prostory B")

4.1.3. Prostory B jsou přenechávány podnájemci do podnájmu zařízené nábytkem a ostatními movitými věcmi uvedenými v příloze č. 4 k této smlouvě.

4.2. Společné prostory

4.2.1. Podnájemce je též oprávněn vedle užívání podnajímaných Prostor A a Prostor B k nevýlučnému užívání vstupních prostor Budovy A a Budovy E, chodeb Budovy A a Budovy E a jakýchkoliv dalších prostor a příslušenství v Budově A a Budově E, jež jsou nájemcem určeny ke společnému užívání podnájemcem a třetími stranami, a to zejména za účelem přístupu, zásobování apod. (dále jen "**Společné prostory**").

4.2.2. Podnájemce je povinen nijak neblokovat či neznečišťovat Společné prostory, dále je povinen ponechat zmíněné prostory bez jakýchkoli překážek vytvořených podnájemcem nebo které jsou výsledkem činnosti podnájemce.

4.3. Prostory A, Prostory B a Společné prostory tvoří předmět podnájmu dle této smlouvy (dále jen „**Předmět podnájmu**“).

4.4. Převzetí Předmětu podnájmu

4.4.1. Podnájemce prohlašuje, že si Předmět podnájmu prohlédl a shledal jej způsobilým ke smluvenému užívání a k účelu podnájmu, jak je definováno v odstavci 5.2. této smlouvy, a přebírá jej ve stavu, v jakém se nachází.

4.4.2. Nájemce je povinen předat Předmět podnájmu podnájemci nejpozději první den doby podnájmu definované odstavcem 7.1. této smlouvy a podnájemce je povinen Předmět podnájmu převzít. O předání Předmětu podnájmu bude sepsán předávací protokol, včetně stavů všech podružných vodoměrů, elektroměrů a ostatních měřidel.

5. ÚČEL PODNÁJMU, ÚDAJE O PŘEDMĚTU PODNIKÁNÍ

5.1. Prostory A, Prostory B a Společné prostory, které jsou Předmětem podnájmu dle této smlouvy, se nacházejí v nemovitostech užívaných zejména pro poskytování zdravotnických a souvisejících služeb. Tento komplex je organizován, uspořádán, naplánován, postaven a řízen tak, aby uspokojoval potřeby klientů provozovatelů zdravotnických zařízení.

5.2. Podnájemce bude užívat **Prostory A jako prostory pro ředění cytostatik včetně potřebného zázemí**. Podnájemce bude užívat **Prostory B jako prostory pro provozování lékárny včetně potřebného zázemí** (dále jen "**Účel podnájmu**").

- 5.3.** Vzhledem k tomu, že podnájem dle této smlouvy je sjednán za účelem provozování podnikatelské činnosti, obě smluvní strany dále konstatují, že předmětem podnikání v provozovně umístěné v Prostorech A a Prostorech B bude **„Provozování lékárenské péče v nestátním zdravotnickém zařízení“**. Kopie výpisu z obchodního rejstříku podnájemce tvoří přílohu č. 5 této smlouvy.
- 5.4.** V případě, že podnájemce bude mít zájem na rozšíření činností provozovaných v Prostorech A a Prostorech B, je povinen si k tomu vyžádat písemný souhlas nájemce, ledaže se činnost rozšíří jen nepodstatně. V případě, že podnájemce bude mít zájem rozsah činností zúžit, je povinen před jejich zúžením tento záměr písemně oznámit nájemci, ledaže se rozsah činností zúží jen nepodstatně.
- 5.5.** S ohledem na skutečnost, že Účel podnájmu klade zvláštní požadavky na technický stav zejména Prostor A, smluvní strany se dohodly, že nájemce je povinen zajistit technický stav Prostor A, uvedený v čl. 6. této smlouvy, a to po celou dobu podnájmu.

6. TECHNICKÝ STAV PROSTOR A

6.1. Prostory A a jejich architektonické a stavebně technické řešení musí po celou dobu podnájmu splňovat parametry uvedené v příloze č. 1 této smlouvy, a to včetně výměry podlahové plochy jednotlivých místností, světlé výšky jednotlivých místností po podhled, úpravy povrchů jednotlivých místností (podlaha, stěna, strop), použitých materiálů ke stavebním úpravám (dále jen **„Technický stav Prostor A“**).

6.2. Technický stav Prostor A musí splňovat další tyto parametry:

6.2.1. Dodávka vody a odvádění odpadních vod, měření dodávané vody a odváděných odpadních vod

Dodávka vody a odvádění odpadních vod do/z Budovy E, ve které se nacházejí Prostory A, je zajišťována prostřednictvím stávajících vodovodních a kanalizačních přípojek. Pro měření spotřeby vody v Prostorách A je využíván stávající podružný vodoměr, který je umístěn v prostorách úklidové místnosti č. 1.09.

6.2.2. Vytápění Prostor A

Vytápění Prostor A je teplovodní s nuceným oběhem vody. Zdrojem tepla je stávající výměňková stanice v jiné části Budovy E (nemocnice).

6.2.3. Elektroinstalace

Podružné měření spotřeby elektrické energie (podružný elektroměr) je umístěno v nově osazeném rozvaděči "R1", který je umístěn na chodbě vlevo u vstupu do Prostor A.

6.2.4. Informační technologie

Prostory A budou napojeny na počítačovou síť v Budově E (počítačová síť Oblastní nemocnice Náchod a.s.). Nájemce zajistí logické oddělení interní počítačové sítě nacházející se v Prostorách A od dalšího provozu nájemce. Nájemce dále zajistí spojení interní počítačové sítě nacházející se v Prostorách A s provozem v Prostorách B, tj. lékárny umístěné v ambulantním pavilonu v areálu Dolní nemocnice Náchod. Pro vyloučení jakýchkoliv pochybností smluvní strany prohlašují a potvrzují, že nájemce je povinen zajistit spojení počítačové sítě mezi provozem lékárny a ředírny cytostatik.

6.3. Smluvní strany shodně prohlašují a potvrzují, že veškeré parametry Technického stavu Prostor A, uvedené v článku 6. této smlouvy, musí být splněny po celou dobu podnájmu.

6.4. Smluvní strany shodně prohlašují a potvrzují, že veškeré parametry Technického stavu Prostor A, uvedené v článku 6. této smlouvy, jsou nezbytné pro naplnění Účelu podnájmu a pro řádný výkon práv podnájemce.

6.5. Nájemce garantuje a zavazuje se, že zajistí veškeré parametry Technického stavu Prostor A, uvedené v článku 6. této smlouvy, po celou dobu podnájmu.

7. DOBA PODNÁJMU

7.1. Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou, a to od 1. dubna 2014 do 31. března 2024 (dále jen "**doba podnájmu**").

7.2. Pokud kterákoliv ze smluvních stran v předstihu alespoň 90 dnů před uplynutím doby podnájmu písemně neoznámí druhé smluvní straně, že nemá zájem na prodloužení doby podnájmu, nebo nedohodnou-li se smluvní strany písemně jinak,

prodlužuje se doba podnájmu automaticky o dobu uvedenou v odst. 7.1. tohoto článku.

8. PODNÁJEMNÉ A ÚHRADY ZA PLNĚNÍ POSKYTOVANÁ V SOUVISLOSTI S UŽÍVÁNÍM PROSTOR SLOUŽÍCÍCH PODNIKÁNÍ

8.1. Výše podnájemného, způsob platby podnájemného, splatnost

8.1.1. Podnájemce je povinen platit nájemci za přenechání Předmětu podnájmu do užívání podnájemné (dále jen „**podnájemné**“). Smluvní strany se dohodly, že podnájemné činí částku 20.895,-Kč (slovy: dvacetisíc osm set devadesát pět korun českých) měsíčně. Snížení podnájemného je možné pouze na základě písemné dohody smluvních stran.

8.1.2. Podnájemce se zavazuje platit nájemci podnájemné měsíčně. Podnájemné je splatné vždy k 10. dni příslušného měsíce, za nějž je placeno. Podnájemné bude hrazeno na účet nájemce na základě faktury vystavené a zasláné nájemcem podnájemci. Podnájemné bude považováno za uhrazené okamžikem připsání příslušné částky placené podnájemcem na účet nájemce.

8.2. Plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním prostor sloužících podnikání

8.2.1. Smluvní strany se dohodly, že nájemce zajistí po dobu podnájmu následující plnění a služby spojené s užíváním prostor sloužících podnikání: dodávku elektrické energie, dodávku vody a odvádění odpadních vod, dodávku tepla a teplé vody, odvoz a likvidaci komunálního odpadu, úklid, údržbu a provoz Společných prostor, osvětlení Společných prostor, provoz počítačové sítě, provoz telefonní ústředny (dále jen „**služby**“).

8.2.2. Podnájemce je povinen uhradit nájemci poplatky za služby v souladu s touto smlouvou (dále jen „**poplatky za služby**“).

8.2.3. V Prostorách A je instalován samostatný podružný vodoměr, elektroměr, zařízení pro měření spotřeby tepla (dále také jen „**měřidla**“). Spotřeba bude účtována dle skutečné spotřeby odečtem těchto měřidel. Služby telefonní ústředny nájemce vyúčtuje podnájemci čtvrtletně podle počtu impulsů na tarifikátoru, a to vždy po obdržení ceny hovorů od poskytovatele služeb elektronických komunikací (do této ceny nejsou zahrnuty vnitřní hovory v rámci Horní a Dolní nemocnice Náchod). Energie spotřebované ve Společných prostorách budou, stejně jako další plnění a služby, propočteny poměrem celkových nákladů jednotlivých plnění a služeb k celkové ploše podnajatých Prostor A a Prostor B.

8.3. Úhrady poplatků za služby, splatnost

8.3.1. Poplatky za služby jsou splatné ve shodných měsíčně placených zálohách, a to 10. dne každého kalendářního měsíce (dále jen „zálohy na poplatky za služby“).

8.3.2. Měsíční záloha na poplatky za služby dle této smlouvy činí 22.583,50 Kč bez DPH měsíčně, přičemž se sestává z následujících položek:

Druh plnění/služby	Prostor „A“ – ředírna v Kč	Prostor „B“ – lékárna v Kč
elektrická energie	4.732,50	3.786,-
vodné a stočné	805,-	644,-
teplo a teplá voda	5.104,-	4.083,-
odvoz a likvidace komunálního odpadu	125,-	100,-
úklid, údržba a provoz Společných prostor	625,-	500,-
osvětlení Společných prostor	viz el. energie	viz el. energie
počítačová síť	735,-	588,-
služby telefonní ústředny a tlf. linek	420	336,-
používání výtahu	0,-	0,-
Celkem	12.546,50Kč	10.037,-Kč
Celkem za „A + „B“	22.583,50Kč bez DPH	

8.3.3. Měsíční záloha na poplatky za služby bude hrazena na účet nájemce na základě faktury vystavené a zasláné nájemcem podnájemci. Měsíční záloha na poplatky za služby bude považována za uhrazenou okamžikem připsání příslušné částky na účet nájemce. Jedenkrát ročně bude ze strany ONN a.s. provedeno vyúčtování za služby dle skutečných stavů a bude KL a.s. zaslána tzv. faktura-dorovnání.

8.3.4. Výše uvedené poplatky za služby budou navýšeny o DPH (v zákonné výši platné ke dni fakturace). Smluvní strany prohlašují, že jsou registrovanými plátcí DPH.

8.3.5. Zálohy na poplatky za služby budou nájemcem řádně vyúčtovány nejpozději do konce prvního kalendářního čtvrtletí následujícího kalendářního roku, a to na

základě skutečné spotřeby služeb podnájemcem. Ve vyúčtování nájemce uvede detailní rozpis jednotlivých druhů plnění/služeb s uvedením celkových nákladů připadajících na podnájemce, skutečně zaplacených záloh podnájemcem a částky finančního vyrovnání (výše přeplatků a nedoplatků). Podnájemce je oprávněn vznést vůči nájemci námitky ke způsobu a obsahu vyúčtování nejpozději do 30 dnů ode dne doručení vyúčtování. Vyřízení uplatněných námitek musí být nájemcem uskutečněno nejpozději do 30 dnů od doručení námítky. Finanční vyrovnání přeplatků a/nebo nedoplatků bude provedeno na základě faktury, a to nejpozději do 45 dnů ode dne doručení vyúčtování podnájemci nebo vyřízení uplatněných námitek.

8.4. Změna výše záloh na poplatky za služby

8.4.1. Bude-li pro provedeném vyúčtování dle odst. 8.3.4. této smlouvy existovat důvod pro změnu výše záloh na poplatky za služby (důvod vyplývající ze změny cen služeb a dodávek, skutečné spotřeby služeb a dodávek podnájemcem za předchozí kalendářní rok), nájemce je oprávněn písemně oznámit podnájemci změnu výše záloh na poplatky za služby, přičemž výše nové měsíční zálohy na poplatky za služby nesmí být vyšší, než 1/12 z celkové částky za poplatky za služby, zjištěné dle odst. 8.3.4. této smlouvy.

9. SMLUVNÍ POKUTA

9.1.1. V případě, že nájemce nezajistí veškeré parametry Technického stavu Prostor A, uvedené v článku 6. této smlouvy, po celou dobu podnájmu, je povinen zaplatit podnájemci smluvní pokutu ve výši 20.000,- Kč za každý den prodlení se splněním této povinnosti, tj. povinnosti zajistit veškeré parametry Technického stavu Prostor A, uvedené v článku 6. této smlouvy, po celou dobu podnájmu. Strany se dohodly, že závazek zaplatit smluvní pokutu nevyklučuje právo na náhradu škody ve výši, v jaké převyšuje smluvní pokutu.

10. OPRAVY A ÚDRŽBA

10.1. Opravy a údržba prostor sloužících podnikání

10.1.1. Podnájemce se zavazuje, že bude provádět běžnou údržbu Prostor A a Prostor B, jejich technického vybavení, a zavazuje se dále, že ponese náklady na drobné opravy a běžné údržbářské práce. Jakákoli oprava nebo údržba bude podnájemcem provedena striktně ve standardu nebytových prostor.

10.2. Stavební úpravy prostor sloužících podnikání

10.2.1. Podnájemce se zavazuje, že nebude během doby podnájmu realizovat žádné stavební úpravy, vylepšení nebo doplňky v Prostorách A a Prostorách B bez předchozího písemného souhlasu nájemce. Tento souhlas nesmí být bez rozumných důvodů odmítnut, zejména bude-li potřeba stavebních úprav, vylepšení nebo doplňků v Prostorách A a Prostorách B nutná pro naplnění Účelu podnájmu a/nebo řádný výkon práv podnájemce.

11. DALŠÍ PRÁVA A POVINNOSTI NÁJEMCE

11.1. Další povinnosti nájemce

Nájemce je povinen:

- a) předat podnájemci Předmět podnájmu, jak je stanoveno v odst. 4.4.2. této smlouvy a zajistit nerušený výkon práv podnájemce,
- b) udržovat Předmět podnájmu ve stavu způsobilém k řádnému užívání a Účelu podnájmu,
- c) poskytnout podnájemci služby a dodávky, jak je stanoveno v této smlouvě, jakož i provádět vyúčtování jejich úhrad.

11.2. Další práva nájemce

Nájemce je oprávněn:

- a) provádět opravy, změny a doplňky ve Společných prostorech, nebudou-li tyto činnosti bránit Účelu podnájmu a/nebo řádnému výkonu práv podnájemce,
- b) uplatňovat další práva umožněná touto smlouvou nebo právním řádem,
- d) vstupovat do Prostor A a Prostor B, kontrolovat je a každou jejich část, pouze na základě předchozí písemné žádosti doručené podnájemci, a to v přítomnosti podnájemce, nebo jeho zástupce. Žádost o vstup musí být podnájemci doručena nejpozději 5 pracovních dnů před plánovaným vstupem nájemce.

12. DALŠÍ PRÁVA A POVINNOSTI PODNÁJEMCE

12.1. Další povinnosti podnájemce

Podnájemce je povinen:

- a) počínat si v souladu s právním řádem a veškerými nařízeními orgánů veřejné moci, vztahujícími se na podnájemce nebo na užívání Předmětu podnájmu,
- b) neprodleně oznámit nájemci všechny nehody, požáry nebo škody vzniklé v Prostorách A a Prostorách B,
- c) platit včas a řádně veškeré peněžní částky splatné dle této smlouvy a dle právního řádu nájemci,
- d) užívat Předmět podnájmu a zařízení Budovy A a Budovy E řádně a řádně používat služeb a dodávek,
- e) odstranit na své náklady závady a poškození v Prostorách A a Prostorách B, které způsobil sám, jeho zaměstnanci nebo návštěvníci nebo třetí osoby ve spojení s podnájemcem,
- f) nerušit výkon práv dalších podnájemců v Budově A a Budově E,
- g) dodržovat veškerá ustanovení týkající se bezpečnosti práce a požární ochrany,
- h) dodržovat ostatní povinnosti stanovené touto smlouvou.

12.2. Další práva podnájemce

Podnájemce je oprávněn:

- a) užívat Předmět podnájmu po dobu podnájmu bez překážek a rušení ze strany nájemce a/nebo dalších podnájemců v Budově A a Budově E,
- b) požadovat, aby veškeré parametry Technického stavu Prostor A, uvedené v článku 6. této smlouvy, byly splněny po celou dobu podnájmu,
- c) uplatňovat vůči nájemci veškeré nároky stanovené touto smlouvou nebo právním řádem.

13. POSTOUPENÍ A DALŠÍ PODNÁJEM

13.1. Postoupení

Nájemce není oprávněn postoupit či převést kterýkoli ze svých závazků či práv z této smlouvy ani smlouvu jako celek na třetí osobu bez předchozího písemného souhlasu podnájemce.

13.2. Další podnájem

Podnájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu nájemce přenechat Předmět podnájemtu nebo jeho část do dalšího podnájemtu třetí osobě.

14. SKONČENÍ PODNÁJMU

14.1. Podnájem skončí uplynutím doby, na kterou byl sjednán. Ustanovení čl. 7. odst. 7.2. této smlouvy tím není dotčeno. V případě, že nájemní vztah nájemce k Předmětu podnájemtu skončí dříve, bude nejpozději k tomuto dni skončen i podnájemní vztah dle této smlouvy.

14.2. Smluvní strany se mohou na skončení podnájemtu písemně dohodnout.

14.3. Výpověď nájemce

Nájemce je oprávněn tuto smlouvu písemně vypovědět s výpovědní dobou 5 měsíců, a to z níže uvedených důvodů:

- a) jestliže podnájemce hrubě porušuje své povinnosti vůči nájemci, přestože jej nájemce písemně vyzval k nápravě,
- b) jestliže je podnájemce po dobu delší než tři měsíce v prodlení s placením podnájemného nebo služeb spojených s užíváním prostor sloužících podnikání,
- c) má-li být nemovitá věc, v níž se prostory sloužící podnikání nachází, odstraněna, anebo přestavována tak, že to brání dalšímu užívání prostoru, a nájemce to při uzavření smlouvy nemusel ani nemohl předvídat.

Ve výpovědi musí být uveden její důvod. Výpovědní doba běží od prvního dne kalendářního měsíce následujícího poté, co výpověď došla podnájemci.

14.4. Výpověď podnájemce

Podnájemce je oprávněn tuto smlouvu písemně vypovědět s výpovědní dobou 5 měsíců, a to z níže uvedených důvodů:

- a) jestliže podnájemce ztratil způsobilost k činnosti, k jejímuž výkonu je prostor sloužící podnikání určen, resp. pro kterou si Předmět podnájmu podnájal,
- b) přestane-li být podnajatý prostor (Předmět podnájmu) z objektivních důvodů způsobilý k výkonu činnosti, k němuž byl určen, resp. stane se nezpůsobilý ke smlouvenému užívání nebo Účelu podnájmu,
- c) porušuje-li nájemce hrubě své povinnosti vůči podnájemci.

Ve výpovědi musí být uveden její důvod. Výpovědní doba běží od prvního dne kalendářního měsíce následujícího poté, co výpověď došla nájemci.

14.5. Předání Předmětu podnájmu při skončení podnájmu

14.5.1. Podnájemce je povinen vrátit Předmět podnájmu nájemci ke dni skončení podnájmu, nebude-li písemně dohodnuto jinak.

14.5.2. Podnájemce je povinen ke dni skončení podnájmu vrátit nájemci Předmět podnájmu ve stavu v jakém jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení.

14.6. Zhodnocení

14.6.1. Veškeré stavební úpravy, vylepšení a doplňky (dále jen „zhodnocení“), realizované podnájemcem nebo na náklady podnájemce v Předmětu podnájmu a/nebo v Budově A a/nebo v Budově E se po uplynutí doby podnájmu dle této smlouvy nebo po jejím předčasném skončení stávají vlastnictvím nájemce. V případě, že je zhodnocení podnájemcem provedeno s předchozím písemným souhlasem nájemce, a v případě, že bude tato smlouva skončena před uplynutím doby, na kterou je uzavřena, zavazuje se nájemce ve lhůtě 30 dnů ode dne skončení této smlouvy uhradit podnájemci náklady, které mu vznikly v souvislosti s realizací zhodnocení, snížené o znehodnocení provedených stavebních úprav, vylepšení a doplňků, k němuž za dobu podnájmu došlo v důsledku užívání Předmětu podnájmu. Tato částka bude určena na základě znaleckého posudku vypracovaného soudním znalcem v oboru ekonomika, určeného podnájemcem.

14.6.2. Jestliže je zhodnocení provedeno podnájemcem bez předchozího písemného souhlasu nájemce, je podnájemce povinen ke dni skončení této smlouvy jakékoli úpravy, vylepšení a doplňky na své náklady odstranit a uvést Předmět podnájmu

do stavu, ve kterém se nacházel při uzavření této smlouvy nebo do stejného stavu, jaký vyžaduje nájemce.

15. VYŠŠÍ MOC

15.1. Smluvní strany nebudou odpovědné za částečné nebo úplné neplnění smluvních závazků vyplývajících z této smlouvy a z právních předpisů následkem vyšší moci. Za vyšší moc se považují okolnosti, vzniklé po podepsání této smlouvy jako následek událostí mimořádné povahy, které mají vliv na plnění předmětu smlouvy, a které smluvní strana uplatňující působení vyšší moci, nemohla rozumně předpokládat před uzavřením této smlouvy, a které nemůže tato dotčená smluvní strana ovlivnit při vynaložení rozumného úsilí.

15.2. Vyskytne-li se působení vyšší moci, lhůty ke splnění smluvních závazků se prodlouží o dobu jejího působení.

15.3. Smluvní strana postižená vyšší mocí je povinna druhou smluvní stranu uvědomit písemně o zahájení působení vyšší moci do patnácti (15) dnů, a totéž se týká konce působení. Pokud by tak neučinila, nemůže se smluvní strana odvolávat na působení vyšší moci.

15.4. Pokud by působení vyšší moci mělo za následek pozastavení plnění smluvních závazků na dobu delší než 3 měsíce (dále jen "**maximální lhůta vyšší moci**"), smluvní strany se zavazují, že se dohodnou na:

- a) dalším prodloužením maximální lhůty vyšší moci, anebo,
- b) na příslušné změně smluvních závazků uvedených v této smlouvě při vzetí v úvahu působení vyšší moci, anebo,
- c) urovnání nároků smluvních stran vzniklých na základě této smlouvy podle jejích ustanovení ke dni počátku působení vyšší moci, přičemž k tomuto datu zanikne tato smlouva.

16. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

16.1. Záhlaví

Záhlaví článků a částí v této smlouvě se uvádějí pouze pro přehlednost a v žádném ohledu neomezují nebo neslouží k výkladu pojmů a ustanovení této smlouvy.

16.2. Změny smlouvy

Tato smlouva může být měněna pouze písemnými dodatky, řádně podepsanými oběma smluvními stranami. Za písemnou formu nebude pro tento účel považována výměna e-mailových či jiných elektronických zpráv.

16.3. Nástupci a postupníci

Všechny dohody, ujednání a podmínky v této smlouvě se budou vztahovat na a budou závazné pro právoplatné nástupce a postupníky smluvních stran, jako by byly v každém případě jmenování a vyjádření a kdekoli tato smlouva zmiňuje smluvní strany předpokládá se, že zahrnuje a vztahuje se na právoplatné představitele, nástupce a postupníky této smluvní strany, jako by byli výslovně uvedeni.

16.4. Úplná smlouva

Tato smlouva obsahuje úplnou dohodu smluvních stran ohledně předmětu této smlouvy a žádná jiná dohoda, prohlášení nebo příslib, neobsažené v této smlouvě, učiněné kteroukoli ze smluvních stran, nebudou pro žádnou ze smluvních stran závazné nebo platné.

16.5. Platnost ustanovení

Pokud nějaká lhůta, dojednání, podmínky nebo ustanovení této smlouvy budou prohlášeny soudem za neplatné, nulitní nebo nevymáhateľné, ostatní ustanovení této smlouvy zůstávají platná a účinná a nebudou tímto dotčena, omezena nebo zbavena platnosti a smluvní strany nahradí tyto neplatné a nevymáhateľné ustanovení jinými ustanoveními v souladu se smlouvou, která budou platná, účinná a vymáhateľná.

16.6. Oznámení

Všechna oznámení, žádosti a jiná spojení, jejichž provedení se ve smyslu této smlouvy či smluvních dokumentů očekává, se druhé smluvní straně doručí písemnou formou osobně nebo doporučeně na adresy níže uvedené. Každá strana může změnit svoji doručovací adresu, jestliže to písemně oznámí druhé straně alespoň 15 dní předem ve smyslu ustanovení tohoto odstavce.

Adresy a kontaktní osoby smluvních stran:

a) Nájemce:

Oblastní nemocnice Náchod a.s.

Náchod, Purkyňova 446, PSČ 547 69

Kontaktní osoba: Vladimír Kapucián, vedoucí technického úseku

b) Podnájemce:

Královéhradecká lékárna a.s.

Hradec Králové, Pospíšilova 365, PSČ 500 03

Kontaktní osoba: Mgr. Josef Dag Veselý

16.7. Stejnopisy

Tato smlouva je vyhotovena ve čtyřech stejnopisech v českém jazyce. Každá ze smluvních stran obdrží po dvou z nich.

16.8. Podepsání oprávněnými zástupci

Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva je podepsána oprávněnými osobami obou smluvních stran, kteří jsou oprávněni zavazovat každou ze smluvních stran k závazkům obsaženým v této smlouvě.

16.9. Přílohy

Nedílnou součástí této smlouvy jsou následující přílohy:

- Příloha č. 1: Plán Prostor A (půdorys 1. NP Budovy E)
- příloha č. 2: Seznam zařízení Prostor A
- příloha č. 3: Plán Prostor B (půdorys 2. NP Budovy A)
- příloha č. 4: Seznam zařízení Prostor B
- příloha č. 5: Kopie výpisu z obchodního rejstříku podnájemce

16.10. Platnost a účinnost

Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami.

16.11. Všeobecná ustanovení

16.11.1. Nájemce se zavazuje, že nepodá soudu návrh na snížení výše smluvní pokuty.

16.11.2. Nájemce podpisem této smlouvy přebírá na sebe nebezpečí změny okolností ve smyslu ustanovení § 1765 NOZ.

16.11.3. Nájemce prohlašuje, že při jednání o uzavření této smlouvy mu byly sděleny všechny pro něj relevantní skutkové a právní okolnosti k posouzení možnosti uzavřít tuto smlouvu a další související smlouvy dle § 1728 NOZ a že neočekává ani nepožaduje od podnájemce žádné další informace v této věci.

- 16.11.4. Nájemce se vzdává práva domáhat se zrušení závazku z této smlouvy podle § 2000 odst. 2 NOZ.
- 16.11.5. Nájemce se zavazuje, že Královéhradecký kraj jako vlastník Budovy A a Budovy E, ve které se nachází Předmět podnájmu, neodvolá či jinak nezruší souhlas s podnájmem dle této smlouvy.
- 16.11.6. Skončí-li podnájem výpovědí ze strany nájemce, má podnájemce právo na náhradu za výhodu nájemce, nebo nového podnájemce, kterou získali převzetím zákaznické základny vybudované vypovězeným podnájemcem. Podnájemce toto právo nemá, byli-li z podnájmu vypovězeni pro hrubé porušení svých povinností.
- 16.11.7. Smluvní strany výslovně potvrzují, že základní podmínky této smlouvy jsou výsledkem jednání stran a každá ze stran měla příležitost ovlivnit obsah základních podmínek této smlouvy.

17. PODPISY

Smluvní strany tímto prohlašují a potvrzují, že tato smlouva byla uzavřena po vzájemném projednání, a to svobodně, vážně a určitě, nikoliv v tísní a za nápadně nevýhodných podmínek, na důkaz čehož připojují své podpisy:

nájemce:

podnájemce:

V NÁCHODĚ dne 26. 03. 2014

V KRÁLOVÉHRADSKÉ dne 26. 3. 14

.....
Oblastní nemocnice Náchod a.s.
 Ing. Miroslav Vávra, CSc., předseda
 představenstva

.....
Královéhradecká lékárna a.s.
 Ing. Jaroslav Nádvorník, předseda
 představenstva

V NÁCHODĚ dne 26. 03. 2014

V KRÁLOVÉHRADSKÉ dne 3.4.2014

.....
Oblastní nemocnice Náchod a.s.
 MUDr. Antonín Housa
 člen představenstva

.....
Královéhradecká lékárna a.s.
 PharmDr. Jana Třešňáková,
 člen představenstva