

Nemocnice Pardubického kraje, a.s.

se sídlem: Pardubice IV, Pardubičky, Kyjevská 44

IČO: 27520536

DIČ: CZ27520536

bankovní spojení: 280123725/0300

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Hradci Králové, oddíl B, vložka 2629

kteřou zastupuje MUDr. Tomáš Gottvald, MHA, předseda představenstva a MUDr. Vladimír Ninger, Ph.D., MBA, člen představenstva

dále „Nájemce“ na straně jedné

a

Kardiologické centrum AGEL a.s.

se sídlem: Pardubice, Kyjevská 44, PSČ 53203

IČO: 25959905

DIČ: CZ699000899

bankovní spojení: 308016703/0300

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Hradci Králové, oddíl B, vložka 3221

kteřou zastupuje MUDr. Radek Neuwirth, MBA, předseda představenstva a Ing. Yvona Placzková, místopředseda představenstva

dále „Podnájemce“ na straně druhé

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku v souladu s ustanovením § 2215 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále „OZ“) tuto

**smlouvu o podnájmu prostor sloužících k podnikání
(dále „Smlouva“)**

Článek 1.

Výchozí ustanovení

- 1.1. Nájemce je na základě nájemní smlouvy uzavřené dne 26.7.2007 a návazně pak dne 31.12.2014 mezi ním a Pardubickým krajem, se sídlem Komenského nám. 125, Pardubice, IČ: 70892822, jako pronajímatelem (dále také „Smlouva o nájmu“), nájemcem prostor sloužících k podnikání umístěných v budově bez č.p./ev. č. (blíže označené jako budova č. 4 objekt kardiologického oddělení na adrese Kyjevská 44, 532 03 Pardubice) na pozemku parc. č. st. 407 v katastrálním území Pardubičky, obec Pardubice, zapsané v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Pardubický kraj, katastrálním pracovištěm Pardubice, na LV č. 177 (dále „Budova“). Sjednaným účelem užívání uvedených prostor dle Smlouvy o nájmu je poskytování zdravotních služeb s tím, že Nájemce je oprávněn tyto prostory dále podnájemat pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Pronajímatel udělil písemný souhlas s uzavřením této Smlouvy, přičemž kopie tohoto souhlasu tvoří jakožto příloha č. 1 nedílnou součást této Smlouvy.

- 1.2. Nájemce je oprávněn přenechat Předmět podnájmu specifikovaný v čl. 2 této Smlouvy do užívání Podnájemci, aniž by tím bylo rušeno právo jakékoliv jiné osoby.

Článek 2.

Předmět podnájmu

- 2.1. Předmětem podnájmu jsou prostory sloužící k podnikání v Budově společně s jejich příslušenstvím a vybavením o celkové výměře 422,06 m² tvořené prostory označenými jako zdravotnické prostory v pravé části přízemí Budovy o výměře 190,06 m² (dále „**Prostory č. 1**“), technickým zázemím klimatizace o výměře 30 m² v 1. PP Budovy (dále „**Prostory č. 2**“), a prostory „Arytmologie“ v 1. PP a 1. NP Budovy o výměře 202 m² (dále „**Prostory č. 3**“) (Prostory č.1, Prostory č. 2 a Prostory č. 3 dále dohromady „**Předmět podnájmu**“). Předmět podnájmu je podrobně specifikován v situačním plánu, který tvoří jako příloha č. 2 nedílnou součást této Smlouvy.
- 2.2. Podnájemce je oprávněn k nevýhradnímu užívání společných prostor nacházejících se v 1. PP a 1. NP Budovy a které jsou specifikovány rovněž v situačním plánu, který tvoří jako příloha č. 3 nedílnou součást této Smlouvy.
- 2.3. Obě smluvní strany prohlašují, že Předmět podnájmu je z hlediska technického, provozního, předpisů BOZP a PO ve stavu, který umožňuje jeho řádné užívání k dohodnutému účelu.
- 2.4. Nájemce prohlašuje, že k Předmětu podnájmu je zajištěn neomezený přístup z komunikace v areálu nemocnice po celou dobu trvání této Smlouvy.

Článek 3.

Předmět Smlouvy a účel podnájmu

- 3.1. Nájemce touto Smlouvou přenechává Podnájemci za úplaty Předmět podnájmu k dočasnému užívání na dobu sjednanou v této Smlouvě a za podmínek stanovených touto Smlouvou.
- 3.2. Podnájemce touto Smlouvou přejímá Předmět podnájmu za podmínek stanovených touto Smlouvou od Nájemce za úplaty k dočasnému užívání.
- 3.3. Podnájemce bude Předmět podnájmu užívat za účelem výkonu své podnikatelské činnosti v rozsahu předmětu podnikání uvedeném v obchodním rejstříku, který tvoří přílohu č. 2 této Smlouvy, a v souladu se stavebním určením Předmětu podnájmu, a to výhradně k poskytování zdravotních služeb, a to zejména v oblasti intervenční kardiologie a invazivní arytmiologie.
- 3.4. Podnájemce je oprávněn venkovní prostory Předmětu podnájmu označit pouze svým obchodním jménem a logem. Velikost tohoto firemního označení a jeho umístění musí být předem odsouhlaseno Nájemcem.

Článek 4.

Doba, na kterou se podnájem uzavírá

- 4.1. Podnájem dle této Smlouvy se sjednává na dobu určitou, a to do konce účinnosti Smlouvy o zřízení práva stavby S/OM/6612/14/KŠ uzavřené mezi Pardubickým krajem, Podnájemcem a Nájemcem dne 4. 6. 2014 ve znění jejich pozdějších dodatků a návazných dohod.
- 4.2. Smluvní strany se dohodly, že s ohledem na smlouvu o spolupráci pro zajišťování kardiovaskulární péče v Pardubickém kraji, kterou mezi sebou uzavřely smluvní strany a Fakultní nemocnice Hradec Králové, dne 22. 12. 2020 (dále jen "**Smlouva o spolupráci**"), uzavřenou na dobu do 31. 12. 2025, není žádný z účastníků oprávněn do data trvání Smlouvy o spolupráci a navazujících smluv uzavřených mezi smluvními stranami a Fakultní nemocnicí

Hradec Králové na další období tuto podnájemní Smlouvu vypovědět s výjimkou případů uvedených pod bodem 4.3. až 4.5. tohoto Článku č. 4 Smlouvy. Při čerpání prostředků z finančních zdrojů operačních programů Ministerstva zdravotnictví ČR a fondů EU budou Smluvní strany postupovat zcela v souladu s výše uvedenou Smlouvou o spolupráci.

- 4.3. Podnájemní vztah mohou účastníci skončit písemnou dohodou Smluvních stran. Dojde-li ke skončení podnájem, je Podnájemce povinen vyklidit Předmět podnájem do 15 dnů od ukončení podnájemního vztahu a vyrovnat vzájemné závazky a pohledávky do 30 dnů ode dne skončení podnájem, nedohodnou-li se Smluvní strany jinak.
- 4.4. Nájemce může Podnájemci písemně vypovědět podnájem na dobu určitou před uplynutím sjednané doby, jestliže:
 - a) Podnájemce užívá Předmět podnájem v rozporu se Smlouvou k jinému než smluvenému účelu;
 - b) Podnájemce je o více než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného nebo úhrady za služby, jejichž poskytování je spojeno s podnájemem, a toto prodlení nenapraví ani do 10 dnů poté, co mu bude doručena písemná výzva Nájemce k nápravě;
 - c) nezávisle na vůli Nájemce bylo příslušným stavebním úřadem pravomocně rozhodnuto o odstranění stavby nebo o změnách stavby, jež brání užívání Předmětu podnájem;
 - d) Podnájemce změnil v Předmětu podnájem předmět podnikání bez předchozího souhlasu Nájemce;
 - e) Podnájemce ztratí způsobilost k provozování činnosti, pro kterou si Předmět podnájem podnájal;
- 4.5. Podnájemce může Nájemci písemně vypovědět podnájem na dobu určitou před uplynutím sjednané doby, jestliže
 - a) Předmět podnájem se stal nezpůsobilý ke smluvenému užívání; nebo
 - b) Podnájemce ztratí způsobilost k provozování činnosti, pro kterou si Předmět podnájem podnájal.
- 4.6. V případě, že smluvní strany neuzavřou do 31. 12. 2028 novou smlouvu o financování nahrazující uzavřenou Smlouvu o financování a úhradách pro zajišťování kardiovaskulární zdravotní péče v PK ze dne 25. 8. 2011, mohou po konci trvání Smlouvy o spolupráci a navazujících smluv uzavřených mezi smluvními stranami a Fakultní nemocnicí Hradec Králové písemně vypovědět tuto smlouvu před uplynutím sjednané doby. Výpovědní doba činí 24 měsíců a počíná běžet první měsíc po doručení výpovědi.

Článek 5.

Převzetí Předmětu podnájem

- 5.1. Podnájemce tímto konstatuje, že je mu stav Předmětu podnájem znám a s tímto bez výhrad souhlasí. Nájemce prohlašuje, že Předmět podnájem je ve stavu způsobilém k užívání dle této Smlouvy a že je dle svého stavebního určení vhodný pro sjednaný účel podnájem. Podnájemce prohlašuje, že si Předmět podnájem prohlédl a že jej v tomto stavu převezme do užívání dle této Smlouvy.
- 5.2. Vzhledem k tomu, že Podnájemce je ke dni předcházejícímu účinnosti této Smlouvy oprávněným Podnájemcem Předmětu podnájem na základě jiné smlouvy o podnájem uzavřené mezi Smluvní stranami týkající se Předmětu Podnájem, nebude mezi Smluvními stranami sepsán ohledně předání Předmětu podnájem předávací protokol.

- 5.3. Podnájemce se zavazuje předat zpět Nájemci a Nájemce se zavazuje převzít od Podnájemce Předmět podnájmu nejpozději v den, kdy skončí podnájem dle této Smlouvy, a to za podmíněk blíže uvedených v odst. 9.10. této Smlouvy.

Článek 6.

Podnájemné

- 6.1. Nájemce touto Smlouvou přenechává Podnájemci Předmět podnájmu do užívání za dohodnuté podnájemné v roční výši 2.400,- Kč za 1 m² za Prostory č. 1, 500,- Kč za 1 m² za Prostory č. 2 a 2.400,- Kč za 1 m² za Prostory č. 3, a to bez příslušné DPH, která bude na základě výslovné dohody Smluvních stran uplatňována k podnájemnému a připočtena v aktuální zákonem stanovené výši (dále jen „**Podnájemné**“).
- 6.2. Užívání Předmětu podnájmu v příslušném kalendářním čtvrtletí se považuje za dílčí zdanitelné plnění ve smyslu zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů (dále „**ZDPH**“). Za den uskutečnění jednotlivých dílčích plnění se považuje první den kalendářního měsíce příslušného kalendářního čtvrtletí, ve kterém je Předmět podnájmu přenechán Podnájemci do užívání.
- 6.3. Podnájemné nezahrnuje úhrady za služby spojené s užíváním Předmětu podnájmu.
- 6.4. Podnájemce je povinen platit Nájemci Podnájemné formou čtvrtletních úhrad. Podnájemné bude Podnájemcem hrazeno na základě faktury vystavené Nájemcem nejpozději do 15. dne prvního kalendářního měsíce příslušného kalendářního čtvrtletí, za které je Podnájemné placeno. Splatnost faktury je 14 dní ode dne vystavení a doručení faktury Nájemce Podnájemci. Podnájemné bude Podnájemcem placeno bezhotovostním převodem na účet Nájemce uvedený v úvodu této Smlouvy. Dnem zaplacení se rozumí připsání předmětné částky na účet Nájemce.
- 6.5. Nájemce je oprávněn každoročně automaticky zvýšit Podnájemné o míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen, která vyjadřuje procentní změnu průměrné cenové hladiny za dvanáct posledních měsíců proti průměru dvanácti předchozích měsíců (dále jen „**míra inflace**“). Míra inflace je vyhlášována každoročně Českým statistickým úřadem za kalendářní rok předcházející kalendářnímu roku, v němž je vyhlášována. Zvýšení Podnájemného je účinné vždy od 1. ledna kalendářního roku, v němž je míra inflace vyhlášována, a Nájemce toto zvýšení písemně oznámí Podnájemci do 2 měsíců poté, kdy bude míra inflace zveřejněna. Nájemce vyúčtuje Podnájemci zvýšení Podnájemného zpětně za období od 1. ledna kalendářního roku, v němž je míra inflace vyhlášována, do dne, od kterého je Podnájemci účtováno Podnájemné zvýšené o míru inflace. Podnájemce je povinen zaplatit částku vyúčtovanou dle předcházející věty Nájemci spolu s nejbližším Podnájemným.

Článek 7.

Úhrada služeb

- 7.1. Podnájemce se zavazuje hradit Nájemci fixní příspěvek spojený se správou a údržbou infrastruktury PKN spojené s Předmětem podnájmu ve výši 500.000,- Kč/rok.
- 7.2. Náklady za spotřebovanou elektrickou energii, vodu a teplo (dále jen „**Média**“) budou hrazeny ve výši skutečného stavu spotřeby dle podružných měřidel. Záloha na Média bude hrazena ve čtvrtletních splátkách ve výši 95.000,-Kč /za čtvrtletí na základě faktury vystavené Nájemcem, a to vždy do 15. dne prvního měsíce sjednaného platebního období. Splatnost faktury je 14 dní ode dne doručení faktury. Vyúčtování dle skutečného stavu Médii bude Nájemcem provedeno

do 31. ledna následujícího roku. Podnájemce se dále zavazuje hradit drobné opravy, a to do limitu 60.000,- Kč/rok, přičemž opravy bude zajišťovat Nájemce, pokud se na jejich provedení nedohodne s pronajímatelem jinak. Podnájemce se zavazuje pravidelně jednou za kalendářní čtvrtletí, vždy k 15. dni následujícího měsíce po uplynutí daného čtvrtletí informovat Nájemce o všech provedených opravách, pokud si je zajistil sám.

- 7.3. V případě zvyšování cen Médii bude po předchozím oznámení Podnájemci vypočtena nová výše záloh a takto zjištěná nová výše bude Nájemcem předložena Podnájemci k úhradě. Zvýšená záloha na Média může být zvýšena přiměřeně s ohledem na zvýšení cen Médii. 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, po předchozím oznámení Podnájemci, oprávněn o takovou poměrnou část zvýšit cenu podnájmu.
- 7.4. Nájemce dále bude fakturovat Podnájemci úhradu za služby spojené užíváním Předmětu podnájmu dle přiložené tabulky, která je Přílohou č. 4 k této Smlouvě. Jedná se zejména o tyto služby: poplatky za využití telekomunikační techniky (nájemce na vyžádání vyhotoví podnájemci podrobné výpisy hovorů, které budou tvořit přílohu faktury za využití telekomunikační techniky), za využití nemocniční internetové sítě (internet, Medea), používání vjezdových karet, a jiné, v Příloze č. 4 specifikované služby. K předmětné částce bude připočteno DPH v zákonné výši. Vše bude fakturováno čtvrtletně, ve výši dle Přílohy č. 4, a to vždy do 15. dne prvního měsíce sjednaného platebního období. Provedené práce pracovníků technického odboru (údržba+materiál) budou fakturovány do 15. dne měsíce následujícího po provedení prací. Všechny tyto výše uvedené služby jsou zatíženy DPH v zákonné výši.

Článek 8.

Práva a povinnosti Nájemce

- 8.1. Nájemce je povinen zajistit řádný a nerušený výkon práv podnájemci po celou dobu trvání této smlouvy.
- 8.2. Nájemce je povinen odevzdat Předmět podnájmu podnájemci ve stavu způsobilém k účelu užívání.
- 8.3. Nájemce je oprávněn požadovat vstup do Předmětu podnájmu za účelem kontroly, zda jej podnájemce užívá řádným způsobem a k účelu uvedenému ve smlouvě.
- 8.4. Nájemce je povinen zabezpečovat úklid a čistotu přístupových cest k Předmětu podnájmu a prostor kolem, a to v rámci běžné údržby těchto prostor a míst, a to tak, aby pronajaté nebytové prostory mohly být užívány v souladu s jejich účelem.
- 8.5. Nájemce uzavře s podnájemcem samostatnou smlouvy na služby, jejíž obsahem bude sterilizace zdravotnických prostředků, praní prádla a likvidaci odpadu a další služby, které budou podnájemci fakturovány samostatně dle skutečných nákladů.

Článek 9.

Práva a povinnosti Podnájemce

- 9.1. Podnájemce je povinen hradit podnájemné a další náklady a služby spojené s podnájemem dle této Smlouvy tak, jak je uvedeno ve Smlouvě.

- 9.2. Podnájemce je oprávněn v případě kolaudace rozšíření stavby na pozemku parc. č. st. 1746, v k.ú. Pardubičky, obec Pardubice, zapsáno na LV č. 177 vedeném Katastrálním úřadem pro Pardubický kraj, Katastrálním pracovištěm Pardubice, pro k.ú. Pardubičky změnit využití části Prostor 1 ze zdravotnických prostor na technické nebo administrativní prostory a požadovat úpravu Smlouvy dodatkem včetně změny vyčíslení Podnájemného podle cen pro dané využití prostor v místě obvyklém.
- 9.3. Podnájemce je povinen oznámit nájemci veškeré podstatné změny, které nastaly na Předmětu podnájmu, o kterých se podnájemce dozvěděl.
- 9.4. Podnájemce odpovídá za škody, které vzniknou jeho provozní činností na Předmětu podnájmu a zdraví Nájemce nebo třetích osob.
- 9.5. Podnájemce není oprávněn provádět v Předmětu podnájmu žádné stavební či jiné podstatné úpravy bez písemného souhlasu Nájemce a pronajímatele.
- 9.6. Podnájemce se zavazuje užívat Předmět podnájmu s péčí řádného hospodáře a výhradně pro smluvený účel a zajistí na svůj náklad úklid a drobné opravy spojené s užíváním nebytových prostor.
- 9.7. Podnájemce je povinen dodržovat vnitřní předpisy Nájemce k zajištění bezpečnosti provozu (úklid, odpadové hospodářství, provoz v areálu nájemce apod.), se kterými Nájemce Podnájemce předem písemně seznámí.
- 9.8. Podnájemce jako zaměstnavatel provádí v Předmětu podnájmu péči o bezpečnost o ochranu zdraví při práci svých zaměstnanců.
- 9.9. Podnájemce je povinen pojistit si veškerý majetek a zboží, které bude v Předmětu podnájmu uloženo a které používá při provozování své činnosti.
- 9.10. Po skončení podnájemního vztahu je podnájemce povinen odevzdat nájemci Předmět podnájmu ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení.
- 9.11. Podnájemce prohlašuje, že předmětné prostory a jejich stav je mu velice dobře znám a že ke dni uzavření této smlouvy nepožaduje ze strany nájemce žádné stavební úpravy a ani jiné opravy.
- 9.12. Podnájemce není oprávněn pronajmout Předmět podnájmu třetí osobě bez souhlasu nájemce.

Článek 10.

Sankce

- 10.1. V případě prodlení Podnájemce s úhradou jakékoliv platby dle této Smlouvy delší než 1 měsíc, je Podnájemce povinen zaplatit Nájemci zákonný úrok z prodlení v případě prodlení s hrazením nájemného a služeb a smluvní pokutu ve výši 0,1 % z dlužné částky za každý započatý den prodlení v případě prodlení u ostatních plateb
- 10.2. Smluvní pokuty dle této Smlouvy jsou splatné do 15 dnů ode dne doručení písemné výzvy oprávněné smluvní strany povinné smluvní straně k úhradě smluvní pokuty. Smluvní pokuta se považuje za zaplacenou dnem jejího připsání na účet oprávněné smluvní strany, uvedený ve výzvě k zaplacení smluvní pokuty.

- 12.8. Smluvní strany prohlašují, že si Smlouvu přečetly, s jejím obsahem, který považují za určitý a srozumitelný, bez výhrad souhlasí, že Smlouva byla uzavřena vážně podle jejich pravé a svobodné vůle, nikoliv v tísní za nápadně nevýhodných podmínek.

V [·] dne [·]

V [·] dne [·]

za **Nemocnice Pardubického kraje, a.s.**
MUDr. Tomáš Gottvald, MHA
předseda představenstva

za **Kardiologické centrum AGEL a.s.**
MUDr. Radek Neuwirth, MBA
předseda představenstva

V [·] dne [·]

V [·] dne [·]

za **Nemocnice Pardubického kraje, a.s.**
MUDr. Vladimír Ninger, Ph.D., MBA
člen představenstva

za **Kardiologické centrum AGEL a.s.**
Ing. Yvona Placzková
místopředseda představenstva