

Podnájemní smlouva

uzavřená ve smyslu ustanovení § 2215 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „*smlouva*“), níže uvedeného roku, měsíce a dne mezi smluvními stranami:

Zdravotnický holding Královéhradeckého kraje a.s.

se sídlem: Pivovarské náměstí 1245/2, 500 03 Hradec Králové

zastoupený: Ing. Miroslavem Procházkou, Ph.D., předsedou představenstva

IČO: 25997556

DIČ: CZ699004900

bankovní spojení:

č. účtu:

společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Hradci Králové, oddíl B, vložka 2321

(na straně jedné dále jako „*nájemce*“)

a

Oblastní nemocnice Náchod a.s.

se sídlem: Purkyňova 446, 547 01 Náchod

zastoupená: Ing. Ivanou Urešovou, MBA, předsedkyní představenstva

IČO: 260 00 202

DIČ: CZ699004900

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

(na straně druhé dále jako „*podnájemce*“)

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

Článek I.

Prohlášení smluvních stran

1. Nájemce prohlašuje, že na základě nájemní smlouvy uzavřené s vlastníkem – Královéhradeckým krajem má v nájmu nemovité věci uvedené v příloze č. 1, která tvoří nedílnou součást této smlouvy, a to se všemi součástmi a příslušenstvím (dále jen „*předmět podnájmu*“). Nájemce prohlašuje, že na základě dohody s vlastníkem je oprávněn přenechat nemovité věci uvedené v příloze č. 1. do podnájmu. Podnájemce je oprávněn vypovědět tuto smlouvu s výpovědní dobou v délce 15 kalendářních dnů ode dne doručení výpovědi nájemci, jestliže mezi smluvními stranami nedojde nejpozději ke dni 31. 1. 2019 k dohodě reflektující faktický rozsah předmětu podnájmu a tomu odpovídající moderaci výše nájemného.
2. Podnájemce prohlašuje, že je s předmětem podnájmu řádně seznámen po právní i faktické stránce, že předmět podnájmu je v kompletním a řádném stavu, včetně toho, co je třeba k jeho řádnému užívání, a na základě těchto skutečností jej shledal jako vyhovující účelu, pro který je mu dle této smlouvy přenechán do podnájmu.

Článek II.

Předmět smlouvy a účel podnájmu

1. Na základě této smlouvy přenechává nájemce podnájemci do užívání předmět podnájmu a podnájemce se zavazuje hradit mu za to řádně a včas nájemné dle této smlouvy.
2. Podnájemce je oprávněn užívat předmět podnájmu primárně za účelem zajištění a provozování zdravotních služeb, které jsou poskytovány a vykonávány podnájemcem, a souvisejících služeb.

Článek III.

Doba podnájmu a způsoby ukončení podnájmu

1. Podnájemní smlouva se uzavírá na dobu určitou, a to na dobu trvání nájemního vztahu mezi Královéhradeckým krajem a nájemcem.
2. Podnájem skončí:
 - a) písemnou dohodou smluvních stran,
 - b) zánikem nájemce či podnájemce bez právního nástupce,
 - c) uplynutím výpovědní doby, tj. 6 měsíců od prvního dne měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byla výpověď doručena druhé smluvní straně, a to i bez udání důvodu,
 - d) výpovědí bez výpovědní doby, jestliže podnájemce bude v prodlení s úhradou nájemného nebo služeb spojených s podnájemem ve prospěch nájemce po dobu více než 3 měsíců a tento dluh neuhradí ani v přiměřené lhůtě v trvání minimálně 15 kalendářních dnů stanovené v písemném upozornění nájemce (podnájemní vztah končí při naplnění podmínek uvedených v tomto odstavci doručením výpovědi podnájemci),
 - e) výpovědí bez výpovědní doby, porušuje-li podnájemce své povinnosti zvláště závažným způsobem, čímž způsobuje nájemci či vlastníku předmětu podnájmu značnou újmu; za zvláště závažné porušení se považuje zejména užívání předmětu podnájmu k jinému účelu, než stanoví tato smlouva (podnájemní vztah končí při naplnění podmínek uvedených v tomto odstavci doručením výpovědi podnájemci),
 - f) uplynutím výpovědní doby v délce 15 kalendářních dnů ode dne doručení výpovědi podnájemci, jestliže mezi smluvními stranami nedojde nejpozději ke dni 31. 1. 2019 k dohodě reflektující faktický rozsah předmětu podnájmu a tomu odpovídající moderaci výše nájemného.
3. Smluvní strany se výslovně dohodly, že ustanovení § 2312 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění se nepoužije, tzn. délka výpovědní doby je sjednána výslovně v této smlouvě.

Článek IV.

Předání a převzetí předmětu podnájmu

1. Předmět podnájemní smlouvy se má ke dni účinnosti smlouvy za řádně předaný, když tento odpovídá stavu popsanému ve znaleckém posudku č. 5883, ze dne 13.3.2018, zpracovaným Znaleckým a oceňovacím ústavem s.r.o., znalecký ústav se sídlem Přemyslovka 3, 796 02 Prostějov; smluvní strany shodně prohlašují, že obsah posudku je jim dobře znám.
2. Ke dni ukončení podnájmu je podnájemce povinen předmět podnájmu protokolárně předat nájemci, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak. Předmět podnájmu bude předán ve stavu

odpovídajícím obvyklému opotřebení při řádném užívání, jinak je podnájemce povinen uhradit nájemci škodu vzniklou nájemci či vlastníkovvi předmětu podnájmu. Rozsah předmětu podnájmu bude odpovídat rozsahu a stavu, ve kterém podnájemce předmět podnájmu převzal se změnami, ke kterým po právu došlo v průběhu podnájmu.

Článek V.

Nájemné a služby spojené s nájmem

1. Výše nájemného je sjednána dohodou smluvních stran tak, že činí ročně: **31.651.176- Kč** (slovy: **třicet jedna miliónů šest set padesát jeden tisíc sto sedmdesát šest korun českých**). Vzhledem ke skutečnosti, že se jedná o smluvní vztah mezi majetkově propojenými osobami, je cena stanovená v souladu se stanovenou transferovou cenou majetku přenechaného do podnájmu.
2. Nájemné bude placeno podnájemcem měsíčně za měsíc, za který se platí nájemné, a to ve výši **2.637.598,- Kč** (slovy: **dva milióny šest set třicet sedm tisíc pět set devadesát osm korun českých**), na základě účetního dokladu (dále jen „*faktury*“). Faktura bude vystavena vždy do 5. dne daného měsíce se splatností 15 kalendářních dnů ode dne doručení faktury podnájemci. Faktura bude na základě dohody smluvních stran zasílána v elektronické podobě na e-mailovou adresu podnájemce, kterou podnájemce prokazatelně sdělí nájemci.
3. Faktury za nájemné vystavené za měsíce srpen až říjen roku 2018 budou mít splatnost shodně dne 25. 10. 2018.
4. Nájemné se hradí výhradně na bankovní účet nájemce vždy uvedený na příslušné faktuře.
5. Faktura musí obsahovat náležitosti podle zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, včetně náležitostí stanovených obecně závaznými právními předpisy. Pokud nebude faktura obsahovat veškeré náležitosti, je podnájemce oprávněn tuto vrátit k doplnění, s tím, že nájemce je povinen vystavit fakturu novou, nebo doplněnou/opravenou a s novým termínem splatnosti – v takovém případě není podnájemce v prodlení s úhradou.
6. Nájemce je oprávněn provést každoročně jednostranně změnu výše ročního nájemného v případě nárůstu inflace vyjádřené indexem nárůstu spotřebitelských cen za předcházející kalendářní rok dle sdělení Českého statistického úřadu. Nájemné platné pro předcházející kalendářní rok je nájemce oprávněn zvýšit až o 100 % indexu nárůstu spotřebitelských cen vždy od 1. 7. příslušného kalendářního roku. Změnu ve výši nájemného oznámí nájemce podnájemci písemnou formou nejpozději do 30. 6. příslušného kalendářního roku.
7. Pro případ prodlení podnájemce s platbou dle předchozích odstavců tohoto článku této smlouvy je nájemce oprávněn požadovat po podnájemci smluvní pokutu ve výši 0,01 % z dlužné částky za každý den prodlení. Zaplacením smluvní pokuty není dotčeno právo nájemce na náhradu škody.
8. Podnájemce je seznámen se skutečností, že v nájemném není zahrnuta úhrada nákladů za dodávku tepla, elektrické energie, plynu, teplé a studené vody, úhrad stočného, odvod odpadních a srážkových vod, odvoz a likvidaci směsného komunálního odpadu, poplatků za televizi, rozhlas, telefon a poplatky za revize zařízení instalovaných v objektu, ostrahu, úklid a údržbu předmětu podnájmu, jakož i případné další služby spojené s užíváním předmětu podnájmu (dále také jako „*služby spojené s podnájmem*“). Tyto náklady hradí v plné výši podnájemce na základě smluv

uzavřených svým jménem a na svůj vlastní účet s dodavateli uvedených služeb. Pokud přesto vzniknou nájemci v tomto ohledu náklady či nedoplatky, je podnájemce tyto povinen v plné výši uhradit.

Článek VI.

Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce se zavazuje zajistit podnájemci nerušené užívání předmětu podnájmu po celou dobu trvání této smlouvy. Pro případ **omezení práva podnájemce užívat předmět podnájmu nebo i jeho část** se smluvní strany zavazují uzavřít dodatek k této smlouvě a upravit výši nájemného v rozsahu odpovídajícím konkrétním okolnostem.
2. Nájemce uděluje tímto podnájemci souhlas k umístění přiměřeného informačního systému podnájemce v souladu s účelem této smlouvy (orientační tabule, šipky, vývěsky apod.).
3. V případě zničení nebo poškození předmětu podnájmu nebo jeho části, není nájemce povinen zajistit podnájemci náhradní prostory.
4. Nájemce prohlašuje, že budovy, které tvoří součást předmětu podnájmu, jsou pojištěny standardním pojištěním staveb.

Článek VII.

Práva a povinnosti podnájemce

1. Podnájemce se zavazuje užívat předmět podnájmu obvyklým způsobem a s péčí řádného hospodáře, aby sloužil výhradně k účelu sjednanému v této smlouvě, a současně se zavazuje jej chránit jako celek i jednotlivě před poškozením, zničením nebo zneužitím. Podnájemce je povinen užívat předmět podnájmu v souladu s právním řádem, pravidly slušnosti a dobrými mravy.
2. Podnájemce se zavazuje dodržovat při užívání předmětu podnájmu veškeré příslušné zdravotnické, hygienické, bezpečnostní (BOZP), požární a technické obecně závazné právní předpisy a normy, platné a účinné na území České republiky, jakož i všechny ostatní příslušné platné normy ČSN, které nemají charakter obecně závazného právního předpisu.
3. Podnájemce je oprávněn přenechat předmět podnájmu nebo jeho část do užívání jiné osobě v rozsahu nejdéle **30 dnů, jinak pouze s předchozím písemným souhlasem vlastníka předmětu podnájmu**; o souhlas vlastníka předmětu podnájmu požádá podnájemce vždy prostřednictvím nájemce. **Souhlas vlastníka předmětu podnájmu se nevyžaduje, je-li předmět podnájmu nebo jeho část přenecháván k užívání třetí osobě za účelem poskytování zdravotních služeb a služeb bezprostředně souvisejících.**
4. Podnájemci je na základě této smlouvy udělen časově omezený souhlas s „podpodnájemním“ či obdobným vztahem podnájemce a osob, které s vědomím nájemce ke dni uzavření této smlouvy fakticky užívají předmět podnájmu nebo jeho část, a to do 31. 12. 2018; podnájemce je v případě vůle na dalším trvání „podpodnájemních“ či obdobných vztahů povinen nejpozději **do 20. 11. 2018 předložit vlastníku předmětu podnájmu k odsouhlasení seznam oprávněných uživatelů, který má povahu požadavku**, nikoliv však nároku podnájemce. Seznam oprávněných uživatelů bude předán vlastníku předmětu podnájmu prostřednictvím nájemce.

5. Umožní-li vlastník předmětu podnájmu či nájemce podnájemci přenechat předmět podnájmu nebo jeho část k užívání jiné osobě, odpovídá podnájemce nájemci a/nebo vlastníkovi předmětu podnájmu za jednání této osoby stejně, jako kdyby předmět podnájmu užíval sám. Uživací vztah jiné osoby k předmětu podnájmu končí vždy nejpozději se skončením podnájemního vztahu podnájemce, takové ujednání je podnájemce povinen s jinou osobou výslovně sjednat.
6. Převést podnájem na jinou osobu v souvislosti s převodem své podnikatelské činnosti smí podnájemce jen s předchozím písemným souhlasem nájemce. Na udělení takového souhlasu není nárok. Umožní-li nájemce podnájemci převést nájem na jinou osobu, může na podnájemci vyžadovat převzetí ručení za závazky jiné osoby z převedeného podnájemního vztahu.
7. Podnájemce se zavazuje provádět na své náklady veškeré běžné opravy a udržovat předmět podnájmu pravidelnou a systematickou údržbou, tj. zejména a výslovně včetně příslušných revizí dle platných právních předpisů a norem, v dobrém technickém a estetickém stavu tak, aby nedocházelo ke škodám materiálního i imateriálního charakteru, a aby byla zabezpečena dlouhodobá životnost a plná provozuschopnost předmětu podnájmu. Za běžné opravy (např. opravy jednotlivých vrchních částí podlah a podlahových krytin, omítek, výměna prahů a lišt, opravy dveří, výměna zámků, kování, okenních a dveřních skel, vypínačů, zásuvek, jističů, světel, ventilace, klimatizace a výměna uzavíracích ventilů a armatur) se považují veškeré opravy a jiné úkony nepřesahující svou hodnotou v jednotlivém případě částku 10.000 Kč.
8. Podnájemce je nad rámec běžných oprav povinen zajišťovat na vlastní náklady pravidelně a účinně údržbu předmětu podnájmu, zejména:
 - a) úklid,
 - b) zabezpečení a ostrahu,
 - c) malířské a natěračské práce,
 - d) údržbu ploch zeleně a dřevin,
 - e) zimní údržbu včetně zajištění schůdnosti chodníků a komunikací,
 - f) v předepsaných termínech dle příslušných norem a předpisů zajistit provádění pravidelných revizí, zkoušek a kontrol všech provozovaných zařízení a měřidel, která tyto vyžadují, nacházejících se v předmětu podnájmu i do předmětu podnájmu vnesených,
 - g) provoz technických zařízení, a to výhradně osobami k tomu oprávněnými,
 - h) požární ochranu, včetně vybavení předmětu podnájmu předepsaným množstvím hasicích přístrojů a jiných předepsaných protipožárních prostředků,
 - i) bezpečné a ekologické nakládání s odpady, které vznikají při užívání předmětu podnájmu z činnosti podnájemce a jeho zaměstnanců a jiných osob, kterým podnájemce umožnil přístup, včetně likvidace těchto odpadů,
 - j) nezávadnost odpadních vod a nese veškerou odpovědnost za porušení ustanovení zákona o vodách, vodohospodářských předpisů a zákonů o životním prostředí,
 - k) dodržování stanovených emisních limitů a provozních podmínek pro všechna zařízení provozovaná na nebo v předmětu podnájmu (zejména spalovny odpadu a zařízení schválená pro spalování odpadu).
9. Veškeré zásahy prováděné nad rámec běžných oprav a údržby dle odst. 7 a 8 tohoto článku, vyjma odst. 10 tohoto článku smlouvy, smí podnájemce provést pouze s předchozím písemným souhlasem vlastníka předmětu podnájmu; o souhlas vlastníka předmětu podnájmu požádá podnájemce vždy prostřednictvím nájemce. Žádost o tento souhlas se podnájemce zavazuje doložit nájemci rozpočtem předpokládaných nákladů a popisem pracovních činností k posouzení účelnosti záměru podnájemce. Nájemce bude účelně vynaložené náklady po předchozím schválení na základě předložených daňových dokladů podnájemci kompenzovat.

10. Bez předchozího písemného souhlasu nájemce či vlastníka předmětu podnájmu je podnájemce povinen v případě havárie v nebo na předmětu podnájmu provést bezodkladně a v nezbytném rozsahu takové práce, které zamezí vzniku dalších škod na zdraví nebo majetku nájemce či vlastníka předmětu podnájmu, jakožto i třetích osob. Nájemce bude účelně vynaložené náklady podnájemci kompenzovat po předložení veškerých oprávněných faktur a ostatních podkladových dokumentů. **O vzniku takové havárie, škodách, navrhovaných zabezpečovacích pracích a předpokládaných nákladech na její odstranění, je podnájemce povinen neprodleně informovat nájemce a vlastníka předmětu podnájmu.**
11. Podnájemce se zavazuje neprovádět v a na předmětu podnájmu stavební úpravy, které vyžadují stavební povolení či ohlášení dle stavebního zákona, nebo jiné podstatné změny bez předchozího písemného souhlasu nájemce a vlastníka předmětu podnájmu. O souhlas vlastníka předmětu podnájmu požádá podnájemce vždy prostřednictvím nájemce. Tento souhlas však nenahrazuje stavební či jiná povolení. Pokud podnájemce toto ustanovení poruší, bere na vědomí, že nájemce je oprávněn požadovat odstranění těchto úprav a podnájemce je povinen neprodleně na vlastní náklady tyto úpravy odstranit a uvést předmět podnájmu do původního stavu.
12. Podnájemce se zavazuje provést podrobnou fotodokumentaci prováděných stavebních úprav, oprav, či změn na předmětu podnájmu (vč. fotodokumentace všech prací a prvků, které budou dalšími pracemi trvale zakryty).
13. **Podnájemce oznámí nájemci, že předmět podnájmu má vadu, kterou má odstranit nájemce,** ihned poté, kdy ji zjistí nebo kdy ji při pečlivém užívání předmětu podnájmu zjistit mohl. Podnájemce je též povinen provádět pravidelnou preventivní kontrolu stavu předmětu podnájmu a v případě nežádoucího stavu toto bezodkladně nahlásit nájemci a současně vše zabezpečit tak, aby nedošlo ke vzniku újmy na majetku nebo na zdraví.
14. Podnájemce je povinen bez zbytečného prodlení umožnit vstup do předmětu podnájmu pracovníkům nájemce či vlastníka předmětu podnájmu nebo jimi pověřeným osobám za účelem kontroly majetku a hospodaření s předmětem podnájmu a poskytnout jim v této souvislosti součinnost. Podnájemce se zavazuje zpřístupnit předmět podnájmu nájemci a/nebo vlastníkovi předmětu podnájmu ihned v případě havárie nebo jiné obdobné mimořádné situace; nebude-li toto možné, podnájemce poskytuje tímto nájemci a vlastníkovi předmětu podnájmu souhlas ke vstupu do předmětu podnájmu v jeho nepřítomnosti, a to za účelem součinnosti při odstranění havárie nebo řešení jiné obdobné mimořádné situace, jejíž řešení nesnese odkladu. Nájemce se zavazuje respektovat v rámci tohoto oprávnění činnost podnájemce.
15. Podnájemce nebude v předmětu podnájmu provozovat činnost, která by způsobovala nadměrný hluk, nadměrné znečištění nebo jiným způsobem nadměrně obtěžovala okolí.
16. Podnájemce nese plnou odpovědnost za způsobenou škodu nájemci a/nebo vlastníkovi předmětu podnájmu, a za tím účelem je povinen zajistit předmět podnájmu proti zničení či poškození (zejména požáru, vloupání, krádeži).
17. Podnájemce se při naplnění účelu této smlouvy zavazuje užívat předmět podnájmu s náležitou odborností a s nejvyšší mírou pečlivosti tak, aby předcházel nebezpečí vzniku škod na majetku a zdraví osob. Podnájemce odpovídá třetím osobám samostatně za škody a újmy jim vzniklé při užívání předmětu podnájmu nebo v souvislosti s ním.
18. V případě vzniku škody na předmětu podnájmu zaviněné podnájemcem či osobami, které jsou s podnájemcem ve smluvním vztahu, anebo třetími osobami, odpovídá podnájemce za takovou škodu nájemci a/nebo vlastníkovi předmětu podnájmu a je povinen bez zbytečného odkladu

uvést předmět podnájmu do původního stavu, případně dle volby nájemce škodu nájemci finančně nahradit.

19. Podnájemce nese případnou odpovědnost, za škody vzniklé v souvislosti s nesplněním povinností uvedených v této smlouvě a zavazuje se uhradit nájemci vzniklé škody a sankce, uložené nájemci a/nebo vlastníkovu předmětu podnájmu v souvislosti s nesplněním výše uvedených smluvních podmínek, přiměřených pokynů v této souvislosti nájemcem jednostranně písemně uložených nebo povinností plynoucích z platných právních předpisů. Tímto ustanovením nejsou dotčena obecná ustanovení o náhradě škody dle platných právních předpisů a ostatní ustanovení této smlouvy.

Článek VIII.

Závěrečná ustanovení

1. Podnájemce se pro případ uzavření podnájemní smlouvy zavazuje zajistit, aby veškeré povinnosti vyplývající mu z této smlouvy byly plněny rovněž ze strany případných osob, jimž bude přenechán předmět podnájmu či jeho část do užívání.
2. Podnájemce výslovně prohlašuje, že souhlasí s tím, aby nájemce shromáždil a zpracoval osobní údaje za účelem jejich eventuálního použití při realizaci práv a povinností nájemce a podnájemce v souvislosti s touto smlouvou. Nájemce se zavazuje při správě osobních údajů tyto využívat a nakládat s nimi pouze ke sjednanému účelu a v souladu s příslušnými právními předpisy. Podnájemce prohlašuje, že si je vědom všech svých zákonných práv v souvislosti s poskytnutím osobních údajů k účelu danému touto smlouvou.
3. Smluvní strany berou na vědomí, že tato smlouva podléhá podmínkám a omezením dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv. Tato smlouva nabývá platnosti podpisem smluvních stran a účinnosti dnem 1. 8. 2018, s výhradou řádného uveřejnění Ministerstvem vnitra České republiky prostřednictvím registru smluv, a plně nahrazuje veškerá dosavadní ujednání stran ve vztahu k předmětu podnájmu.
4. Práva a povinnosti neupravené touto smlouvou se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku a souvisejícími právními předpisy České republiky.
5. Jakékoli změny a doplňky této smlouvy je možno provést pouze formou číslovaných písemných dodatků podepsaných oběma smluvními stranami.
6. Tato smlouva je vyhotovena ve čtyřech stejnopisech s platností originálu, přičemž nájemce i podnájemce obdrží každý po dvou vyhotoveních.
7. Nájemce i podnájemce shodně prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetli, že byla uzavřena podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoliv v tísní za nápadně nevýhodných podmínek.

Přílohy:

- příloha č. 1 - soupis nemovitých věcí, které jsou předmětem podnájmu.

V Hradci Králové dne **31.07.2018**

za nájemce:

za podnájemce:

.....

Ing. Miroslav Procházka, Ph.D.

Zdravotnický holding Královéhradeckého kraje a.s.
předseda představenstva

.....

Ing. Ivana Urešová, MBA

Oblastní nemocnice Náchod a.s.
předsedkyně představenstva