

Nájemní smlouva

uzavřená níže uvedeného dne, měsíce a roku podle zákona č. 89/2012 Sb. občanský zákoník ve znění pozdějších předpisů mezi smluvními stranami

Dětská psychiatrická nemocnice Opařany

příspěvková organizace
se sídlem v Opařanech čp. 121
IČ: 00667421
zastoupená ředitelkou nemocnice paní MUDr. Ivou Hodkovou
jako pronajímatel na straně jedné

a

Zdravotnická záchranná služba Jihočeského kraje

příspěvková organizace
se sídlem Boženy Němcové 1931/6, 370 01 České Budějovice
IČ: 48199931
zastoupená ředitelem panem MUDr. Markem Slabým
jako nájemce na straně druhé.

Čl. 1 Předmět a účel nájmu

- 1) Dětská psychiatrická nemocnice Opařany (dále jen „pronajímatel“) vykonává, jako státní příspěvková organizace, právo hospodaření mimo jiné k nemovitostem – konkrétně k domu čp. 229 včetně pozemku č. par. 63/2 a 63/4 v k. ú. Opařany.

Pronajímatel pronajímá touto smlouvou Zdravotnické záchranné službě Jihočeského kraje (dále jen „nájemce“) nebytové prostory v nemovitosti, uvedené v čl. 1 této smlouvy a část pozemku zakreslenou v plánu tvořící nedílnou součást této nájemní smlouvy (tzv. kryté stání a komunikace k výjezdu a vjezdu ZZS). Plochu udává odstavec 2.

- 2) Pronajímatel pronajímá touto smlouvou nájemci do užívání
 - nebytové prostory vyhrazené pouze pro užívání ZZS (plně oddělené od ostatních prostor v nemovitosti se samostatným vchodem) o celkové ploše 108 m² (63/2)
 - pozemek - kryté stání o celkové ploše 43 m² na pozemku p. č. 63/2
 - pozemek - komunikace pro vjezd a výjezd ZZS o celkové ploše 180 m² na pozemku p. č. 63/2.
- 3) Interiérové prostory jsou situovány v přízemí nemovitosti Ubytovacího zařízení DPN Opařany v severní části se samostatným vchodem a plně oddělené od ostatních prostor nemovitosti.
- 4) Pronajímatel pronajímá celý předmět nájmu, jak je specifikován v čl. 1, odstavec 2, výlučně k poskytování zdravotní péče - k provozu záchranné služby a k činnostem bezprostředně souvisejícím. Nájemce předmět nájmu za tímto účelem do nájmu přijímá.
- 5) Prostory v interiéru Ubytovacího zařízení jsou zrekonstruované dle požadavků ZZS, včetně krytého stání a jeho technického zařízení, a dále pak příjezdové komunikace pro vjezd a výjezd ZZS.

Čl. 2 Nájemné

1) Nájemce se zavazuje platit pronajímateli za užívání nebytových prostor, uvedených v čl. 1, odstavec 2 této nájemní smlouvy, **nájemné**. Výše nájemného se stanoví vzájemnou dohodou obou smluvních stran takto:

- vnitřní nebytové prostory 108 m² za 792,93 Kč za m²,
- kryté stání 43 m² za 566,36 Kč za m²,
- komunikace 180 m² za 396,45 Kč za m²

prostor	m ²	cena/ m ²	roční cena celkem	cena čtvrtletní
vnitřní nebytové prostory	108	792,93	85 636,00	21 409,00
kryté stání	43	566,36	24 353,00	6 088,25
komunikace	180	396,45	71 361,00	17 840,25
Celkem			181 350,00	45 337,50

Nájemné je osvobozeno od daně z přidané hodnoty. Nájem za rok 2019 je stanoven alikvotní částkou z ročního nájmu dle měsíců nájmu.

2) Smluvní strany se dohodly na tom, že takto vzájemně dohodnuté nájemné bude každoročně, nejdříve však pro rok 2020, pronajímatelem automaticky zvýšeno o výši inflace dle indexu růstu spotřebitelských cen (ISC) Českým statistickým úřadem za uplynulý kalendářní rok.

Čl. 3 Služby

1) Nájemce se dále zavazuje hradit pronajímateli vedle nájemného i služby spojené s užíváním předmětu nájmu

- úhradu za dodávku vody včetně stočného s vyúčtováním
- úhradu za dodávku elektrické energie s vyúčtováním
- úhradu za dodávku tepla v pevné ceně bez vyúčtování
- úhradu za odvoz komunálního odpadu bez vyúčtování
- úhradu za úklid vnitřních prostor

Roční a čtvrtletní cena služeb:

	Základ	DPH	Roční cena s DPH	Čtvrtletní cena s DPH
vodné a stočné (15 % DPH)	24.000,00 Kč	3.600,00 Kč	27.600,00 Kč	6.900,00 Kč
elektrická energie (21 % DPH)	24.000,00 Kč	5.040,00 Kč	29.040,00 Kč	7.260,00 Kč
teplo (15 % DPH)	33.600,00 Kč	5.040,00 Kč	38.640,00 Kč	9.660,00 Kč
komunální odpad (21 % DPH)	2.561,98 Kč	538,02 Kč	3.100,00 Kč	775,00 Kč
úklid vnitřních prostor (21 % DPH)	21.500,00 Kč	4.515,00 Kč	26.015,00 Kč	6.503,75 Kč
Celkem	105.661,98 Kč	18.733,02 Kč	124.395,00 Kč	31.098,75 Kč

- 2) **Úklid vnitřních prostor** zajišťuje pronajímatel za úplatu (viz článek 3, odst. 1). Vnitřní prostory se uklízí 3x týdně (pondělí, středa, pátek). Úklid povrchů se provádí dle desinfekčního programu DPN Opařany. Jednou ročně se sjednává mytí oken. Pronajímatel a nájemce se dohodli na zajištění úklidu sněhu v zimních měsících, kdy nájemci bude fakturována alikvotní část nákladů.
Náklady na odvoz komunálního odpadu se zavazuje nájemce hradit v pevné částce bez vyúčtování (viz článek 3, odst. 1).
- 3) Nájemce se zavazuje přistoupit na zvýšení týkající se úhrad za energie a služby automaticky bez nutnosti uzavření dodatku k této smlouvě, jakmile bude jejich cena zvýšena od dodavatelů (po předchozím písemném uvědomění nájemce) nebo v důsledku změn sazby DPH.
- 4) **Pronajímatel se zavazuje zaplacené zálohy na dodávku teplé a studené vody a dodávku elektrické energie vyúčtovat**, a to nejpozději do konce měsíce března následujícího roku. Dodávka tepla je stanovená pevnou cenou a nepodléhá vyúčtování.
- 5) Navýší-li pronajímatel nájemné či ceny za služby podle předchozích odstavců, je nájemce oprávněn vypovědět tuto smlouvu s tříměsíční výpovědní lhůtou, která začíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi pronajímateli.

Čl. 4 Splatnost nájemného a služeb

- 1) Nájem i služby budou hrazeny čtvrtletně, vždy v prvním měsíci čtvrtletí, a to na základě daňových dokladů (faktur) pronajímatele.
- 2) Celková výše nájemného a služeb z nájmu bude každoročně aktualizována v souladu s nájemní smlouvou. Na základě oznámení výše inflace dle indexu růstu spotřebitelských cen (ISC) Českým statistickým úřadem za uplynulý kalendářní rok bude pronajímatelem nájemci zasláno „Oznámení o výši nájemného a služeb pro příslušný rok“.

Čl. 5 Práva a povinnosti smluvních stran

- 1) Pronajímatel přenechává předmět nájmu nájemci ve stavu způsobilém smluvenému užívání.
- 2) Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu řádně a v souladu s touto smlouvou, přitom je povinen dbát o dobrý stav předmětu nájmu a provádět jeho běžnou údržbu.
- 3) Nájemce je povinen hradit náklady spojené s běžnou údržbou předmětu nájmu a dále pak náklady spojené s odstraňováním škod způsobených nájemcem resp. jeho činností. Za běžnou údržbu se nepovažují opravy, k nimž je třeba stavebního povolení či oznámení ve smyslu platného stavebního zákona a opravy převyšující jednotlivě částku 10.000,- Kč za předpokladu, že nezbytnost opravy nebyla vyvolána činností nájemce vybočující z rámce běžného užívání.
- 4) Současně je nájemce povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav přesahujících rámec běžné údržby, které má pronajímatel provést a umožnit provedení těchto i jiných nezbytných oprav, jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním povinnosti pronajímateli vznikla.
- 5) Pronajímatel je oprávněn požadovat přístup k předmětu nájmu za účelem kontroly účelu, způsobu a rozsahu jeho užívání. Pronajímatel nebo jím pověřená osoba jsou oprávněny vstoupit do předmětu nájmu spolu s osobou oprávněnou jednat jménem nájemce v

pracovních dnech v běžných provozních hodinách, a to zejména za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy. Pronajímatel je oprávněn vstoupit do předmětu nájmu ve výjimečných případech i mimo shora uvedenou dobu bez doprovodu nájemce, jestliže to vyžaduje náhle vzniklý havarijný stav či jiná obdobná skutečnost. O tomto musí pronajímatel nájemce neprodleně uvědomit ihned po takovémto vstupu do předmětu nájmu.

- 6) Do prostor, v nichž jsou umístěna energetická zařízení a do prostor, pro jejichž provoz platí zvláštní bezpečnostní předpisy, má nájemce právo vstupovat pouze se souhlasem a v doprovodu oprávněného zástupce pronajímatele.
- 7) Nájemce nesmí provádět na předmětu nájmu žádné stavební či jiné úpravy a zásahy do instalací a technických zařízení bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
- 8) Nájemci je umožněno umístit na střechu budovy zařízení pro internetové připojení a antény pro radiovou komunikaci (včetně svodů do prostor ZZS). Instalace a následná technická obsluha zařízení umístěného na střeše budovy bude probíhat pouze v doprovodu oprávněného zástupce pronajímatele.

Čl. 6 Sankce

- 1) V případě prodlení nájmu s platbami dle této nájemní smlouvy, se nájemce zavazuje k úhradě úroku z prodlení ve výši 0,05 % dlužné částky za každý započatý den prodlení s platbou. Takto vzájemně dohodnutá částka je v rozsahu převyšujícím zákonnou míru úroku z prodlení považována za smluvní pokutu.

Čl. 7 Doba nájmu a ostatní ujednání

- 1) Tato smlouva se uzavírá v souladu s § 27 odstavec 2 Zákona číslo 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, v platném znění na dobu určitou 8 let a její platnost končí dnem 30. 4. 2027.
- 2) Obě smluvní strany jsou oprávněny vypovědět tuto smlouvu vždy s tří měsíční výpovědní lhůtou, která začíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé straně. Nájemce je povinen v této lhůtě předmět nájmu vyklidit a ve stavu přiměřeného opotřebení předat pronajímateli.
- 3) Smluvní strany berou na vědomí, že tato smlouva včetně jejích dodatků bude uveřejněna v registru smluv podle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů.
- 4) Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami, účinnosti nabývá dnem 1. května 2019.

V Opařanech dne

V Českých Budějovicích dne

Pronajímatel:

Nájemce:

.....
MUDr. Iva Hodková
ředitelka DPN Opařany

.....
MUDr. Marek Slabý
ředitel ZZS Jihočeského kraje