

**SMLOUVA O NÁJMU
a poskytování dalších služeb**

Nemocnice Český Krumlov, a.s.

se sídlem Český Krumlov, Horní Brána 429, PSČ 381 27

IČ: 260 95 149

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Českých Budějovicích
v oddílu B, vložce 1460

jednající Mgr. Jaroslavem Šímou, předsedou představenstva a

MUDr. Jindřichem Floriánem, místopředsedou představenstva

bankovní spojení: Raiffeisenbank Český Krumlov

č. účtu: 1012011887/5500

jako pronajímatel na straně jedné

a

Domov pro seniory Kaplice

se sídlem Kaplice, Míru 366, PSČ 382 41

IČ: 606 30 213

zapsaný v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Českých Budějovicích
v oddílu Pr, vložce 418

jednající ředitelkou Bc. Vladimírou Holczerovou

jako nájemce na straně druhé

uzavírají tuto

**- smlouvu o nájmu nebytových prostor
a poskytování dalších služeb:**

I.

Úvodní ustanovení

Pronajímatel a nájemce se dohodli za podmínek v této smlouvě níže uvedených na uzavření této smlouvy o nájmu nebytových prostor a dále o poskytování dalších služeb nesouvisejících s nájmem nebytových prostor.

II.

Předmět nájmu

1. Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem budovy LDN, Horní Brána č.p. 429, nacházející se na stav.parcele č.3500, zapsané na listu vlastnictví č.6027 pro kat.území Český Krumlov u Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Český Krumlov.

2. V budově LDN uvedené v odst.1 tohoto článku se ve druhém nadzemním podlaží nachází nebytové prostory o celkové výměře podlahové plochy 681,78 m², které jsou blíže specifikovány v příloze č.1, která tvoří nedílnou součást této smlouvy.

3. Pronajímatel pronajímá nájemci touto smlouvou nebytové prostory uvedené v odst.2 tohoto článku (dále jen „nebytové prostory“), které nájemce přebírá do užívání ve stavu způsobilém

k užívání ke dni počátku nájmu dle této smlouvy. O předání bude pořízen zápis podepsaný oběma stranami.

Pronajímatel prohlašuje, že je oprávněn pronajmout nájemci nebytové prostory.

4. Spolu s nebytovými prostorami je nájemce oprávněn užívat následující společné prostory v budově:

- chodbu, schodiště, výtahy, umožňující přístup k nebytovým prostorám, a
- část rampy nacházející se za budovou LDN za účelem odvozu odpadu, dovozu a odvozu prádla apod.

(vše spolu s nebytovými prostorami dále jen „předmět nájmu“)

a dále je nájemce oprávněn užívat park, který je obecně přístupný veřejnosti s omezeními, které si určuje pronajímatel,

III.

Účel nájmu

Pronajímatel pronajímá nájemci nebytové prostory k poskytování sociálních služeb a provozování detašovaného pracoviště domova pro seniory a nájemce se zavazuje užívat prostory k tomuto účelu v souladu s předmětem své činnosti.

IV.

Doba nájmu a skončení nájmu

1. Nájem se sjednává ode dne 1.1.2011 na dobu neurčitou.
2. Nájemní vztah může být ukončen dohodou a výpovědí. Výpovědní lhůta činí tři měsíce a začíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně. Skončením nájmu končí i poskytování dalších služeb nesouvisejících s nájmem nebytových prostor dle čl.VI. této smlouvy.

V.

Nájemné a úhrada služeb spojených s užíváním předmětu nájmu

1. Smluvní strany se dohodly na ročním nájemném za předmět nájmu dle čl.I. odst. 2 a 4 této smlouvy ve výši 593.908,-Kč (slovy:pěsetdevadesátitřítisícdevětsetosm korun českých) a jeho splatnosti ve čtvrtletních splátkách, každá ve výši 148.477,-Kč.

2. Nájemce je povinen vedle nájemného uvedeného v odst.1 tohoto článku hradit pronajímateli náklady za služby spojené s užíváním předmětu nájmu, a to příslušný podíl z nákladů na vytápění, TUV, el.energii a vodu v budově LDN, vypočtený dle dohody stran způsobem uvedeným u jednotlivých služeb.

Náklady za služby spojené s užíváním předmětu nájmu se nájemce zavazuje platit formou čtvrtletních záloh s ročním vyúčtováním. Náklady za jednotlivé služby a výše jejich čtvrtletní zálohy jsou specifikovány v příloze č.2, která tvoří nedílnou součást této smlouvy.

a) Náklady za el.energii bude nájemce hradit dle skutečné spotřeby v nebytových prostorách naměřené na podružném elektroměru umístěném na chodbě k nebytovým prostorám. Záloha na el.energii ke dni podpisu této smlouvy činí čtvrtletně 16.965,-Kč bez DPH. K zálohám bude připočtena DPH v zákonné výši.

b) Náklady za teplo a TUV bude nájemce hradit jednou třetinou (1/3) z celkových nákladů pronajímatele na teplo a TUV v budově LDN. Záloha na teplo a TUV ke dni podpisu této smlouvy činí čtvrtletně 90 200,-Kč bez DPH.

K zálohám bude připočtena DPH v zákonné výši.

c) Náklady za vodné, stočné bude nájemce hradit jednou třetinou (1/3) z celkových nákladů pronajímatele na vodné, stočné v budově LDN.

Záloha na vodné, stočné ke dni podpisu této smlouvy čin čtvrtletně 5 000,-Kč bez DPH

K zálohám bude připočtena DPH v zákonné výši.

Zálohy na jednotlivé služby spojené s užíváním předmětu nájmu budou nájemci pronajímatelem po ukončení každého kalendářního roku vyúčtovány poměrnou částí tak, jak je výše uvedeno, na základě fakturace skutečných nákladů dodavateli služeb. Přílohou vyúčtování bude kopie dokladu dodavatele dané služby o cenách dodávaných služeb. Vyúčtovaný nedoplatek nebo přeplatek je splatný do 14 dnů ode dne doručení vyúčtování. V případě nesouhlasu nájemce s provedeným vyúčtováním je nájemce povinen v téže lhůtě vyúčtování písemně reklamovat a pronajímatel je povinen se k reklamaci písemně vyjádřit do 10 dnů ode dne doručení reklamace. Splatnost vyúčtovaného nedoplatku nebo přeplatku se v tomto případě prodlužuje tak, že nedoplatek nebo přeplatek vyplývající z vyjádření pronajímatele k reklamaci je splatný do 14 dnů ode dne doručení vyjádření pronajímatele k reklamaci.

Roční vyúčtování záloh na jednotlivé služby za příslušný rok se stává po přepočtení na novou cenu vody a el.energie od jejich dodavatelů a tepla dle předběžné kalkulace pronajímatele na následující rok základem pro stanovení výše záloh na tyto služby na následující kalendářní rok. Nájemce se zavazuje v termínech stanovených touto smlouvou zálohy ve výši stanovené tímto způsobem platit od doručení vyúčtování, jehož součástí bude i oznámení nové výše záloh, které se stane dnem doručení nájemci nedílnou součástí této smlouvy. V případě změny cen služeb jejich dodavateli v průběhu kalendářního roku je pronajímatel oprávněn odpovídajícím způsobem upravit výši záloh a nájemce se zavazuje v termínech stanovených touto smlouvou zálohy v nové výši platit od doručení oznámení pronajímatele o nové výši záloh, které se stane dnem doručení nájemci nedílnou součástí této smlouvy.

3. Čtvrtletní splátky nájemného dle odst.1 tohoto článku a zálohy na služby spojené s užíváním předmětu nájmu dle odst.2 tohoto článku je nájemce povinen platit pronajímateli na jeho účet uvedený v záhlaví této smlouvy, na základě faktury vystavené pronajímatelem a zaslané nájemci nejpozději do 5.dne druhého měsíce příslušného kalendářního čtvrtletí. Splatnost faktury je 14 dnů od jejího doručení.

4. Smluvní strany se dohodly, že nájemné dle odst.1 tohoto článku bude každoročně písemným dodatkem k této smlouvě upraveno o výši roční míry inflace vyhlášené Českým statistickým úřadem za předchozí kalendářní rok, a to vždy s účinností od 1.dubna příslušného kalendářního roku. Nájemné bude tímto způsobem poprvé zvýšeno od 1.4.2013.

VI.

Poskytování dalších služeb nesouvisejících s nájmem nebytových prostor a jejich cena

1. Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel bude poskytovat nájemci další služby nesouvisející s nájmem nebytových prostor (dále jen „další služby“).

Pronajímatel se zavazuje poskytovat nájemci následující další služby a nájemce se zavazuje platit pronajímateli níže uvedenou dohodnutou cenu za tyto služby měsíčně na jeho účet uvedený v záhlaví této smlouvy, na základě faktury vystavené pronajímatelem a zaslané nájemci nejpozději do 5.dne následujícího měsíce, s výjimkou úhrady za parkovací místo dle písm.c) tohoto odstavce. Splatnost faktury je 14 dnů od jejího doručení.

Změny cen těchto dalších služeb musí být provedeny dodatkem k této smlouvě podepsaným oběma stranami. Ukončení poskytování některé z dalších služeb dle tohoto článku je možné

na základě písemné dohody smluvních stran o ukončení k dohodnutému datu nebo na základě písemného oznámení jedné smluvní strany o ukončení doručeného druhé smluvní straně s tím, že poskytování dané služby bude ukončeno k poslednímu dni kalendářního měsíce následující po doručení oznámení (např. doručení v květnu, ukončení služby k 30.6.). Skončením nájmu končí i poskytování dalších služeb uvedených v tomto článku.

- a) Pronajímatel se zavazuje zajišťovat celodenní stravování obyvatel detašovaného pracoviště Domova pro seniory Kaplice v nebytových prostorách v rozsahu pěti jídel denně, tj. snídaně, přesnídávka, oběd, svačina a večeře, v případě dietního stravování druhou večeří, za uvedené ceny, obsažené rovněž v příloze č.2, která tvoří nedílnou součást této smlouvy:

Celodenní strava:

Snídaně	23,53 Kč, bez DPH
Přesnídávka	8,49 Kč, bez DPH
Oběd	50,42 Kč, bez DPH
Svačina	8,49 Kč, bez DPH
Večeře	41,18 Kč, bez DPH
Druhá večeře	0,00 Kč, bez DPH
DPH 20%	

Cena celodenní stravy pro jednu osobu ke dni podpisu této smlouvy činí částku 132,11 Kč, bez DPH. K ceně bude připočtena DPH v zákonné výši.

Objednávka stravování musí být nahlášena nájemcem vždy den předem do 9,00 hod. pronajímateli – oddělení léčebné výživy formou elektronické zprávy na e-mailovou adresu: kuchyne@nemckr.cz Přepravu budou zajišťovat zaměstnanci pronajímatele - oddělení léčebné výživy. Počet vydaných a vrácených kusů nádobí musí souhlasit.

- b) Pronajímatel se zavazuje poskytovat stravování zaměstnancům nájemce pracujícím na detašovaném pracovišti Domova pro seniory Kaplice v nebytových prostorách v následujícím rozsahu a za uvedené ceny, obsažené rovněž v příloze č.2, která tvoří nedílnou součást této smlouvy:

Oběd:

Cena bez DPH	50,42 Kč
DPH 20%	

Cena jednoho oběda ke dni podpisu této smlouvy činí částku 50,42Kč bez DPH. K ceně bude připočtena DPH v zákonné výši.

Strava musí být objednána prostřednictvím osobních elektronických čipů. Zaměstnanci nájemce, kterým bude poskytována pronajímatelem strava jsou povinni si vyzvednout svůj elektronický čip v kanceláři kuchyně. Elektronický čip bude vydán po složení zálohy ve výši 200,-Kč, která je určena na krytí ztráty či poškození tohoto čipu. V případě ztráty nebo odcizení elektronického čipu je zaměstnanec nájemce povinen tuto skutečnost neprodleně nahlásit pronajímateli.

- c) Pronajímatel se zavazuje poskytnout nájemci jedno parkovací místo za budovou LDN, viditelně označené pro užívání nájemcem, za vzájemně dohodnutou cenu 4.000,-Kč + DPH 20%, která je splatná na základě faktury vystavené pronajímatelem a zasláné nájemci nejpozději do 30.6. daného roku. Splatnost faktury je 14 dnů od jejího doručení.

VII.

Práva a povinnosti stran

1. Nájemce se podpisem této smlouvy zavazuje, že po celou dobu platnosti této smlouvy bude předmět nájmu užívat jen k dohodnutému účelu, šetrně a hospodárně, aby nedošlo k jeho poškození nebo jiné ujmě.

Nájemce je povinen udržovat v nebytových prostorách pořádek a provádět pravidelnou běžnou údržbu nebytových prostor (malování vnitřních prostorů, nátěry, výměna rozbitých skel apod.) na své náklady. Je povinen oznamovat bezodkladně pronajímateli potřebu oprav, které má pronajímatel provést, a umožnit mu provedení těchto oprav i jiných oprav. Nesplní-li tuto povinnost, odpovídá za škodu, která nesplněním povinnosti vznikla.

Pronajímatel je povinen zajistit běžnou údržbu výtahů a opravy výtahů.

Nájemce je povinen jakékoliv změny týkající se nebytových prostor okamžitě oznámit pronajímateli formou elektronické zprávy na e-mailovou adresu: udrzba@nemckr.cz.

2. Nájemce se zavazuje při užívání nebytových prostor a provozování detašovaného pracoviště Domova pro seniory Kaplice v nebytových prostorách dodržovat obecně platné předpisy, zejména předpisy o ochraně životního prostředí, o odpadech a hygienické, bezpečnostní a požární předpisy. Nájemce se zavazuje umožnit pronajímateli za jeho účasti po předchozí dohodě vstup do nebytových prostor za účelem kontroly jejich stavu.

3. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele přenechat nebytové prostory nebo jejich části do užívání nebo podnájmu jinému.

4. Nájemce není oprávněn provádět stavební nebo jiné úpravy v předmětu nájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.

5. Pronajímatel se zavazuje zajistit pojištění budovy LDN na vlastní náklady podle obecných kritérií.

6. Při skončení nájmu je nájemce povinen vrátit nebytové prostory ve stavu v jakém je převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. O předání bude pořízen zápis podepsaný oběma stranami.

7. Pronajímatel se zavazuje, že uvede nájemce a jeho umístění v budově LDN na informačních cedulích v areálu nemocnice do 1.6.2011.

Nájemce je oprávněn na své náklady a po dohodě s pronajímatelem označit na budově LDN umístění detašovaného pracoviště Domova pro seniory Kaplice v této budově.

8. Pronajímatel je povinen zabezpečit řádné plnění služeb, jejichž poskytování je s užíváním nebytových prostor spojeno, a dalších služeb dle čl. VI. této smlouvy.

VIII.

Prohlášení stran

Nájemce prohlašuje, že si nebytové prostory před podpisem smlouvy řádně prohlédl, že je mu znám z předchozího nájemního vztahu a na základě toho konstatuje, že se nebytové prostory v době podepsání smlouvy nachází ve stavu umožňující naplnění účelu nájmu dle čl. II. smlouvy.

Pronajímatel prohlašuje, že si není vědom skutečností, které by svojí povahou bránily využití předmětu nájmu nájemcem ke sjednanému účelu.

IX.
Ostatní ujednání

1. Závazkový vztah založený touto smlouvou, jakož i práva a povinnosti z ní plynoucí, rovněž tak vztahy neupravené touto smlouvou se řídí občanským zákoníkem, zákonem č.116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor a ostatními právními předpisy.

2. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma stranami a účinnosti dnem 1.1.2011 a vyhotovuje se ve čtyřech vyhotoveních, majících platnost originálu, přičemž každá ze smluvních stran obdrží dvě vyhotovení. Změny a dodatky této smlouvy musí být provedeny písemně a tvoří nedílnou součást této smlouvy.

Účastníci se dohodli, že dnem účinnosti této smlouvy končí účinnost mezi nimi dříve uzavřených smluv, tato smlouva je nahrazuje v plném rozsahu, a to

- smlouvu o nájmu ze dne 30.4.1998 včetně všech jejích dodatků,
- smlouvu o nájmu movité věci ze dne 22.3.2010,
- smlouvu o stravování obyvatel Domova důchodců ze dne 13.5.1998 včetně všech jejích dodatků a
- smlouvu o závodním stravování ze dne 30.4.1998 včetně všech jejích dodatků.

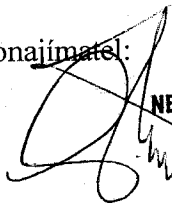
3. Účastníci prohlašují, že jsou k právním úkonům plně způsobilí, že si tuto smlouvu přečetli, souhlasí s jejím obsahem, potvrzují, že tato byla sepsána na základě pravdivých údajů, jejich svobodné vůle a nebyla sjednána v tísní ani za jinak jednostranně nevýhodných podmínek.

Příloha: 1. Specifikace nebytových prostor ve druhém nadzemním podlaží budovy LDN

2. Specifikace nákladů na jednotlivé služby spojené s užíváním předmětu nájmu a výše jejich čtvrtletní zálohy a specifikace ceny celodenního stravování obyvatel detašovaného pracoviště Domova pro seniory Kaplice a ceny zde pracujících zaměstnancům nájemce

V Č. KRUMLOVĚ
dne 31.3.2011

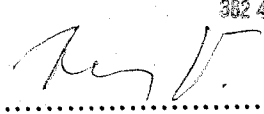
Pronajímatel:


NEMOCNICE ČESKÝ KRUMLOV, a.s.
Horní Brána 429
381 27 Český Krumlov
Mgr. Jaroslav Šíma
předseda představenstva
Mgr. Jaroslav Šíma
předseda představenstva


NEMOCNICE ČESKÝ KRUMLOV, a.s.
Horní Brána 429
381 27 Český Krumlov
MUDr. Jindřich Florián
místopředseda představenstva
MUDr. Jindřich Florián
místopředseda představenstva

V Kaplice
dne 5.4.2011

Nájemce:


DOMOV PRO SENIORY
382 41 KAPLICE
Bc. Vladimíra Holczerová
ředitelka

Domov důchodců výměra podlahové plochy: 2. NP - projektová dokumentace ÚT

		m ²		
Místnost č.	201	20,45		
Sklad	202,228	19,70		
Manipulace	203	20,70		
Manipulace	204	7,60		
Čajová kuch.	205	13,00		
Špinavé prádlo		6,60		
Jídlna pacientů	206	41,50		
Ošetřovna	207	20,00		
Sesterna	208	20,00		
Schodiště	9	19,65		
Lůžkový pokoj	209,229	19,60		
Lázeň pac.	210	18,50		
Úklid	211	8,95		
Úklid	212	10,55		
Chodba hlavní		118,50		
Denní místnost	227	20,20		
Lékař	226,234	18,95		
Čisté prádlo	225	20,45		
Návštěvy	224	20,45		
Schodiště		19,65		
Předsíň	233	11,35		
Pokoj	223	18,40		
Pokoj	222	20,35		
Pokoj	221	18,40		
Přesíň	232	11,35		
Pokoj	220	18,40		
Přesíň	231	11,35		
Pokoj	219	18,40		
Pokoj	218	18,40		
Předsíň	230	11,35		
Pokoj	217	18,40		
Pokoj	216	18,40		
Předsíň	214	5,60		
Pokoj	215	18,40		
Lodžie 9 ks	9	37,53		
Celkem		721,08	588 026,00	815,48
Celkem bez sch.		681,78	588 026,00	862,49

Č. Krumlov dne 31.1.2011

Zpracoval: Grubmüller, Talif, ing. Prokopius

Čl. VI 1.a) Celodenní stravování obyvatel Domova pro seniory

Snídaně cena bez DPH		23,53
Přesnídávka cena bez DPH		8,49
Oběd cena bez DPH		50,42
Svačina cena bez DPH		8,49
Večeře cena bez DPH		41,18
Druhá večeře cena bez DPH (je ve večeři)		0,00
Cena bez DPH celkem		132,11
K ceně bude připočtena DPH v zákonné výši.		