

SMLOUVA O NÁJMU
NEBYTOVÝCH PROSTOR, POZEMKŮ A MOVITÝCH VĚCÍ

č. _____

uzavřená dne

14.7. 2016
.....

mezi

Nemocnicí Prachatice, a.s.

a

Městem Prachatice zastoupené
Městskou správou domů a bytů s.r.o.

Smluvní strany

1.1. Pronajímatel

Nemocnice Prachatice, a.s.

se sídlem Prachatice, ul. Nebahovská 1015, PSČ 383 20

IČ: 26095165

DIČ: CZ26095165

společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Českých Budějovicích, oddíl B, vložka 1461

zastoupená Ing. Michalem Čarvašem, MBA předsedou představenstva, a MUDr. Františkem Stráským, místopředsedou představenstva

bankovní spojení: GE Money Bank a.s.

účet číslo:

(dále jen „**Pronajímatel**“)

1.2. Nájemce

Město Prachatice, IČ 00250627, DIČ CZ0025627, se sídlem Velké nám. 3, Prachatice zastoupené na základě mandátní smlouvy ze dne 1.11.2004 a příslušné plné moci ze dne 15.1.2014, která je přílohou č.1 k této smlouvě, společností:

Městská správa domů a bytů s.r.o.

se sídlem Prachatice, ul. Za Baštou 394, PSČ 383 01

IČ: 25184296

DIČ: CZ25184296

společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Českých Budějovicích, oddíl C, vložka 8367

zastoupená jednatelem Ing. Jiřím Vejvodou

bankovní spojení: GE Money Bank a.s.

účet číslo:

(dále jen „**Nájemce**“)

1.3. Společné označení

- 1.3.1. Pronajímatel a Nájemce budou v této smlouvě dále společně označováni jako „Smluvní strany“ nebo jednotlivě jako „Smluvní strana“.

2. Úvodní ustanovení

2.1. Prohlášení Pronajímatele

- 2.1.1. Pronajímatel prohlašuje, že je řádně založenou obchodní společností zapsanou v obchodním rejstříku, jejímž předmětem podnikání je mimo jiné komplexní poskytování zdravotnických služeb. Pronajímatel

prohlašuje, že je podnikatelem ve smyslu § 420 a násl. Zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (dále jen „**Občanský zákoník**“), a že mu nic nebrání v plnění závazků převzatých touto smlouvou.

- 2.1.2. Pronajímatel prohlašuje, že je na základě prohlášení vkladatele o vkladu do základního jmění právnické osoby ze dne 13.12.2005, na základě kterého nastaly právní účinky vkladu práva ke dni 29.1.2007 a vklad práva byl povolen příslušným katastrálním úřadem pod č.j. V -210/2007-306, výlučným vlastníkem pozemku parc. č. st 2139/1 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 399 m², součástí pozemku je stavba bez čp. či ev. stavba občanské vybavenosti, stavba stojí na uvedeném pozemku a pozemků parc. č. 241/9 – ostatní plocha o výměře 91 m², parc. č. 1532/3 – ostatní plocha o výměře 8827 m² a parc. č. 241/4 - ostatní plocha, manipulační plocha o výměře 17 m² v obci Prachatice a katastrálním území Prachatice, přičemž tyto nemovité věci jsou zapsány na listu vlastnictví č. 3803 vedeném Katastrálním úřadem pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Prachatice, pro obec Prachatice a katastrální území Prachatice. Nemovitostě věci se nacházejí v areálu Pronajímatele.
- 2.1.3. Stavba bez čp. či ev. občanské vybavenosti, která stojí na pozemku parc. č. st. 2139/1 v k. ú. Prachatice uvedená v odst. 2.1.2. této smlouvy bude dále označována jen jako **Budova**. Pronajaté vnitřní prostory části Budovy budou dále označovány jen jako **Pronajaté prostory**. Pozemek parc. č. 241/9 o výměře 91 m², část pozemku parc. č. 1532/3 o výměře 14 m² a pozemek parc. č. 241/4 o výměře 17 m² jsou vyznačeny v Příloze č. 2 této smlouvy, budou dále společně označovány jen jako **Pozemky**.
- 2.1.4. Půdorysný plánek Budovy se zakreslením Pronajatých prostor určených k pronájmu, které se v Budově nacházejí tvoří Přílohu č. 3 této smlouvy.
- 2.1.5. Pronajímatel prohlašuje, že je řádným a výlučným vlastníkem movitých věcí, které jsou uvedeny a popsány v Příloze č. 4, která je nedílnou součástí této smlouvy (dále jen „**Movité věci**“ nebo jednotlivě „**Movitá věc**“).

2.2. Prohlášení Nájemce

- 2.2.1. Nájemce prohlašuje, že je ke dni podpisu této smlouvy právnickou osobou řádně vzniklou, že má právní osobnost, a že je způsobilý převzít na sebe svým právním jednáním práva a povinnosti uvedené v této smlouvě.

2.3. Smlouva

- 2.3.1. Smluvní strany tímto uzavírají smlouvu o nájmu nebytových prostor, pozemků a movitých věcí v souladu s ustanovením § 2201 a násl. Občanského zákoníku, na základě které vzniká Nájemci právo užívat Pronajaté prostory, Movité věci a Pozemky ve vlastnictví Pronajímatele za níže sjednaných podmínek.

3. Předmět smlouvy

3.1. Předmět nájmu

- 3.1.1. Předmětem nájmu podle této smlouvy jsou jednak nebytové prostory v Budově (tj. Pronajaté prostory), dále Movité věci a konečně také Pozemky. Pro účely této smlouvy stanovily Smluvní strany výměru Pronajatých prostorů nacházejících se v 1. nadzemním podlaží Budovy celkem na 238 m² (dále jen „**Využitelná podlahová plocha Pronajatých prostorů**“) a výměru pronajatých pozemků celkem na 122 m².

Pronajaté prostory jsou blíže vymezeny v příloze č. 3 této smlouvy a pronajaté pozemky pak v příloze č. 2 k této smlouvě.

- 3.1.2. Pronajaté prostory, Movité věci a Pozemky budou ke Dni převzetí dle odst. 4.1.1. této smlouvy předány Nájemci v „právním stavu“, v jakém se Pronajaté prostory, Movité věci a Pozemky nacházejí ke Dni převzetí. Tímto „právním stavem“ se rozumí oprávněný způsob a rozsah užívání Pronajatých prostor, Movitých věcí a Pozemků, který byl příslušným orgánem veřejné moci stanoven na základě kolaudačního rozhodnutí, kolaudačního souhlasu nebo jiného obdobného rozhodnutí, opatření nebo úkonu vydaného podle stávající nebo dřívější právní úpravy. Nájemce prohlašuje, že se s tímto „právním stavem“ řádně seznámil, a že je dostačující pro naplnění účelu nájmu vymezeného v odst. 3.3.1. této smlouvy.

3.2. Nájem

- 3.2.1. Pronajímatel touto smlouvou přenechává Nájemci Pronajaté prostory, Pozemky a Movité věci do dočasného užívání za účelem a za podmínek dále uvedených v této smlouvě.
- 3.2.2. Nájemce touto smlouvou Pronajaté prostory, Pozemky a Movité věci od Pronajímatele do dočasného užívání přijímá za účelem a za podmínek dále uvedených v této smlouvě.
- 3.2.3. Nájemce je v nezbytně nutném rozsahu oprávněn užívat spolu s Pronajatými prostory, Pozemky a Movitými věcmi také ostatní pozemky ve vlastnictví Pronajímatele, které k Budově přiléhají, a to za účelem vstupu do Pronajatých prostor a na Pozemky.

3.3. Účel nájmu

- 3.3.1. Nájemce se zavazuje, že Pronajaté prostory, Pozemky a Movité věci budou užívány výlučně za účelem provozu mateřské školy. Nájemce převezme Pronajaté prostory, Pozemky a Movité věci ve stavu, v jakém se budou nacházet v Den převzetí dle odst. 4.1.1. této smlouvy.

4. Předání Pronajatých prostor, Pozemků a Movitých věcí

- 4.1.1. Pronajímatel je povinen předat Nájemci Pronajaté prostory, Movité věci a Pozemky do užívání dne 1. 8. 2016 (dále jen „**Den převzetí**“). Nájemce je povinen převzít Pronajaté prostory, Movité věci a Pozemky od Pronajímatele v Den převzetí.
- 4.1.2. Smluvní strany se zavazují o předání Pronajatých prostorů, Pozemků a Movitých věcí Nájemci do užívání sepsat písemný protokol, ve kterém bude uveden stav Pronajatých prostorů, Pozemků a Movitých věcí, dále stav měřičů poskytovaných služeb (elektrická energie, plyn, voda, případná další média) a další skutečnosti, které bude považovat některá ze Smluvních stran za významné. V předávacím protokolu bude také uvedeno datum předání Pronajatých prostorů, Pozemků a Movitých věcí Nájemci.
- 4.1.3. Smluvní strany se výslovně dohodly, že jsou vázány svými povinnostmi ode dne podpisu této smlouvy a že tyto povinnosti budou plnit v souladu s podmínkami a termíny stanovenými v této smlouvě.

5. Doba nájmu

- 5.1.1. Nájem se sjednává na dobu určitou počínaje dnem 1.9.2016 na dobu jednoho roku. Nájem se automaticky prodlužuje o další rok, pokud některá ze smluvních stran písemně neoznámí druhé smluvní straně nejpozději šest měsíců před ukončením účinnosti smlouvy, že nemá zájem na prodloužení nájemního vztahu.
- 5.1.2. Smluvní strany tímto výslovně vylučují použití ustanovení § 2230 odst. 1 Občanského zákoníku nebo jiného ustanovení Občanského zákoníku obdobné povahy na nájemní vztah založený touto smlouvou.

6. Nájemné a platební podmínky

- 6.1.1. Nájemce je povinen platit za užívání Pronajatých prostorů Pronajímateli nájemné. Výše nájemného činí celkem 59 344,- Kč (slovy padesátdevět tisíc tři sta čtyřicet čtyři Kč) bez DPH ročně, a je rozpočítáno takto:
 - nájemné za užívání Pronajatých prostor činí 166,- Kč/m²/rok (slovy jednošedesát šest korun českých využitelné podlahové plochy Pronajatých prostor (238 m²), celkem 39 508,- Kč/rok bez DPH.
 - nájemné za užívání Pozemků činí celkem 9 918,- Kč/rok bez DPH, přičemž za pozemek parc. č. st. 2139/1 o výměře 355 m² nacházející se pod Budovou, nebude nájemné dle dohody Smluvních stran hrazeno,
 - nájemné za užívání Movitých věcí činí 9 918,- Kč/rok bez DPH
 - Nájemné za užívání Pronajatých prostorů, Pozemků a Movitých věcí, bude společně dále označeno jako Nájemné. Roční Nájemné je splatné předem v jedné splátce ve lhůtě do posledního dne měsíce září každého roku.

- 6.1.2. Nájemné dle odst. 6.1.1. této smlouvy je uvedeno bez DPH. Nájemné bude zdaněno příslušnou sazbou.
- 6.1.3. Nájemce je povinen platit Pronajímateli Nájemné za období ode 1.9.2016 (dále jen „**Den počátku placení Nájemného**“) do skončení nájemního vztahu.
- 6.1.4. Nájemné za období ode Dne počátku placení Nájemného, je splatné v termínu dle odstavce 6.1.1. na základě faktury Pronajímatele, mající náležitosti daňového dokladu, která bude vystavena do patnácti (15) dnů ode Dne počátku placení Nájemného. Případně-li poslední den splatnosti Nájemného na sobotu, neděli nebo svátek, je posledním dnem splatnosti Nájemného nejbližší následující pracovní den.
- 6.1.5. Pronajímatel vystaví a zašle Nájemci fakturu na Nájemné za příslušný kalendářní rok nejpozději do desátého (10.) dne měsíce září v němž je Nájemné splatné. V případě opožděného vystavení faktury Pronajímatelem se doba splatnosti faktury prodlužuje o dobu, o níž je Pronajímatel s jejím vystavením v prodlení.
- 6.1.6. Jestliže Nájemce poskytne Pronajímateli plnění, aniž by určil, který svůj závazek vůči Pronajímateli plní, je Pronajímatel oprávněn započítat takové plnění na svoji nejdříve splatnou pohledávku za Nájemcem, a to nejprve na její příslušenství nebo smluvní pokutu.
- 6.1.7. Nájemce zaplatí Nájemné v českých korunách na účet Pronajímatele č. 175609387/0600 vedený u GE Money a.s., popř. na jiný účet, který Pronajímatel písemně sdělí Nájemci, a to též uvedením bankovního spojení na příslušné faktuře. Nájemné se považuje za zaplacené v okamžiku, kdy je celá částka Nájemného připsána na příslušný účet Pronajímatele.
- 6.1.8. V případě, že Nájemce nebude užívat Pronajaté prostory, Pozemky a Movité věci po celé kalendářní období, uhradí Nájemce Pronajímateli poměrnou část Nájemného určenou podle počtu dnů, během kterých bude Pronajaté prostory, Pozemky a Movité věci a Pozemky oprávněn užívat.
- 6.1.9. Prodlení se zaplacením Nájemného nebo jeho části po dobu delší jednoho (1) měsíce se považuje za podstatné porušení této smlouvy a Pronajímatel je oprávněn v takovém případě odstoupit od smlouvy. Pronajímatel je však povinen Nájemce před odstoupením od smlouvy o zaplacení dlužného Nájemného písemně upomenout doporučeným dopisem, odeslaným do sídla Nájemce, uvedeného v záhlaví této smlouvy s tím, že mu stanoví náhradní lhůtu k zaplacení nájemného. Odstoupením do smlouvy není nijak dotčeno právo Pronajímatele na náhradu škody.
- 6.1.10. Nájemné může být každoročně zvyšováno v závislosti na nárůstu Indexu spotřebitelských cen za předcházející kalendářní rok uveřejňovaného Českým statistickým úřadem za předpokladu, že nárůst Indexu spotřebitelských cen překročí meziročně čtyři procenta (4 %). Ke zvýšení Nájemného dojde v takovém případě po uveřejnění uvedeného indexu vždy o sto procent (100 %) nárůstu Indexu spotřebitelských cen uvedeného v předchozí větě. První úprava Nájemného může být provedena s účinností ode dne 1. 1. 2017. Pronajímatel oznámí Nájemci upravenou výši Nájemného dle tohoto odstavce smlouvy v přiměřené lhůtě po uveřejnění Indexu spotřebitelských cen za předcházející kalendářní rok. Nájemce je povinen hradit upravené Nájemné na žádost Pronajímatele poté, co bude uveřejněn příslušný Index spotřebitelských cen za předcházející kalendářní rok. Nájemce je povinen uhradit případný rozdíl mezi již zaplaceným Nájemným a upraveným Nájemným pro příslušný kalendářní rok počínající 1. lednem. Nájemce je povinen zaplatit případný rozdíl uvedený v předchozí větě na základě oznámení Pronajímatele spolu s nejbližší následujícím splatným Nájemným. V případě, že nárůst Indexu spotřebitelských cen za předcházející kalendářní rok, uveřejňovaný Českým statistickým úřadem, nepřekročí meziročně čtyři procenta (4 %), je zvýšení Nájemného možné pouze na základě dohody obou Smluvních stran ve formě písemného dodatku k této smlouvě.
- 6.1.11. Pokud Nájemce doloží Pronajímateli, že zvýšení Nájemného podle odst. 6.1.10. této smlouvy by mu způsobilo významné finanční problémy, pro které by zejména bylo ohroženo řádné plnění této smlouvy a peněžitých závazků z ní vyplývajících, mohou se Smluvní strany formou písemného dodatku k této smlouvě dohodnout, že ke zvýšení Nájemného v závislosti na nárůstu Indexu spotřebitelských cen za předcházející kalendářní rok podle odst. 6.1.10. této smlouvy nedojde.
- 6.1.1. Jestliže index uvedený v odst. 6.1.10. této smlouvy přestane být uveřejňován nebo nebude moci být z jakéhokoli důvodu používán, bude nahrazen indexem, který index uvedený v odst. 6.1.10. této smlouvy oficiálně nahradí, nebo jiným indexem co nejpodobnějším, přičemž přednostně bude zvolen index obvykle používaný v České republice.

7. Dodávky elektrické energie, tepla a vody a ostatní služby

- 7.1.1. Pronajímatel zajistí Nájemci dodávku elektrické energie, vody a tepla. Nájemce se zavazuje hradit Pronajímateli náklady za spotřebu elektrické energie, vody a tepla dle údajů zjištěných odečtem z měřidel umístěných v Budově a dle vyúčtování dodavatele elektrické energie, vody a tepla Pronajímateli. Nájemce je povinen uhradit Pronajímateli náklady na spotřebu elektrické energie, vody a tepla zpětně za kalendářní rok vždy spolu s nejbližše splatným Nájemným následujícím po provedení vyúčtování spotřeby elektrické energie, vody a tepla a po odečtení uhrazených záloh. Pronajímatel vystaví Nájemci na úhradu doplatku nákladů za spotřebu elektrické energie, vody a tepla fakturu, kterou vystaví v termínu pro vystavení faktury na Nájemné, se kterým jsou tyto náklady splatné. K nákladům za spotřebu elektrické energie, vody a tepla bude připočtena DPH v souladu s příslušnými právními předpisy. Nájemce je povinen platit Pronajímateli náklady na spotřebu elektrické energie, vody a tepla na účet určený pro platbu Nájemného. Případný přeplatek vrátí Pronajímatel Nájemci na jeho účet uvedený v záhlaví této smlouvy nejpozději do 30 dnů po provedení vyúčtování.
- 7.1.2. Pronajímatel bude účtovat Nájemci roční zálohy na náklady za spotřebu elektrické energie, vody, tepla a komunálního odpadu, jejichž výše bude stanovena Pronajímatelem na základě posledního vyúčtování těchto nákladů dodavatelé těchto služeb Pronajímateli za uplynulý kalendářní rok. Výši záloh na další kalendářní rok oznámí Pronajímatel Nájemci vždy spolu s vyúčtováním spotřeby elektrické energie, vody, tepla a komunálního odpadu za předchozí kalendářní rok. Záloha na období od 1.9.2016 do 31. 8. 2017 bude stanovena odborným odhadem ve výši:
- Dodávka tepla pro ÚT (110,-Kč bez DPH m2/rok) tj. celkem 238 m2 x 110,-Kč = 26 180,-Kč/rok/bez DPH 15%
- El. energie 24 000,-Kč/rok bez DPH 21%
- Teplá voda 24 000,-Kč/rok bez DPH 15%
- Studená voda 18 000,- Kč/rok bez DPH 15%
- Náklady za odvoz komunálního odpadu 12 180,- Kč/rok bez DPH 21%
- Celkem 122 184,80 Kč/rok s DPH na období od 1.9.2016 do 31. 8. 2017
- 7.1.3. Nájemce bere na vědomí a souhlasí, že Pronajímatel není povinen zajistit Nájemci poskytování žádných služeb, které Nájemce potřebuje k provozování své činnosti, pokud není v této smlouvě výslovně stanoveno jinak. Jestliže Nájemce potřebuje k provozování své činnosti či k užívání Pronajatých prostorů a Pozemků poskytování některých služeb, je povinen si jejich poskytování zajistit vlastním jménem a na vlastní účet. Ke dni skončení nájemního vztahu je však Nájemce povinen vypořádat veškeré závazky, které mu vznikly v souvislosti s poskytováním takových služeb, a ukončit příslušné smlouvy o poskytování takových služeb tak, aby tím nijak nebyl dotčen Pronajímatel a užívání Pronajatých prostorů a Pozemků.
- 7.1.4. Neposkytování služeb spojených s užíváním Pronajatých prostorů a/nebo Pozemků a/nebo Movitých věcí či výpadek v poskytování těchto služeb nezakládá žádné právo Nájemce vůči Pronajímateli na slevu z Nájemného, náhradu škod apod. Nájemce si zajišťuje poskytování služeb potřebných pro užívání Pronajatých prostorů a Pozemků, s výjimkou služeb uvedených v odst. 7.1.1. této smlouvy na vlastní účet a odpovědnost.

8. Stavební úpravy a jiné změny, opravy a údržba

- 8.1.1. Konstrukční změny, stavební úpravy, jakož i jiné změny Pronajatých prostorů a Pozemků je Nájemce oprávněn provádět pouze s předchozím písemným souhlasem Pronajímatele, který může být dán pouze na základě písemně uzavřeného dodatku k této smlouvě, přičemž k platnosti dodatku se vyžaduje ujednání o úhradě nákladů konstrukčních změn, stavebních úprav a jiných změn, jakož i ujednání o tom, jak budou po ukončení nebo v průběhu nájmu vypořádány tyto konstrukční změny, stavební úpravy a jiné změny, náklady na ně a zhodnocení předmětu nájmu.
- 8.1.2. Jestliže Nájemce provede konstrukční změny, stavební úpravy nebo jiné změny na Pronajatých prostorech a/nebo Pozemcích bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele, je Nájemce povinen nahradit Pronajímateli škodu z toho vzešlou a uvést Pronajaté prostory a Pozemky do původního stavu bez zbytečného odkladu poté, co jej k tomu Pronajímatel vyzve. Se svolením Pronajímatele tak může Nájemce učinit nejpozději do doby, kdy má podle této nájemní smlouvy povinnost při skončení nájemního vztahu Pronajaté prostory a Pozemky vyklidit a vyklizené je předat Pronajímateli.

- 8.1.3. Nájemce je po předchozím souhlasu Pronajímatele oprávněn umístit na vhodném místě na Budově ceduli, popř. jiný obdobný předmět nebo nápis, na kterém budou uvedeny identifikační údaje Nájemce, popř. předmět jeho vykonávané činnosti dle této nájemní smlouvy v Pronajatých prostorech. Cedula nebo jiný obdobný předmět a/nebo nápis musí mít velikost, formát, rozsah a charakter, který je v souladu s celkovým vzhledem Budovy. Za stejných podmínek je Nájemce oprávněn umístit ve vnitřních prostorách Budovy orientační tabuli s označením jednotlivých prostor nacházejících se v Budově.
- 8.1.4. Nájemce je povinen udržovat jednotlivé části Pronajatých prostorů a Pozemky na své náklady v dobrém a provozuschopném stavu a provádět jejich pravidelnou údržbu a opravy, nestanoví-li tato nájemní smlouva, že tuto údržbu a opravy provádí Pronajímatel. Mezi další povinnosti Nájemce při provádění pravidelné údržby Pronajatých prostorů náleží též malování, úklid a čištění jednotlivých částí Pronajatých prostorů. V případě údržby a oprav, které má provádět Nájemce na svůj náklad, může Pronajímatel na žádost Nájemce, podanou vždy pro každý jednotlivý případ zvlášť, zajistit na náklad Nájemce provedení jednotlivé údržby či opravy prostřednictvím třetí osoby. V takovém případě bude Pronajímatel zpravidla přeučtovávat vzniklé náklady Nájemci souhrnnou fakturou v termínu pro vystavení faktury na nejbližší splatnou platbu Nájemného a splatnou v termínu splatnosti této platby Nájemného. Pronajímatel bude zpravidla přeučtovávat Nájemci pouze náklady za materiál, a to za ceny obvyklé, když náklady na práci budou zpravidla v režii Pronajímatele. V případě, že předpokládané náklady k přeučtování na jednotlivou údržbu či opravu mají překročit částku 10.000,- Kč (slovy deset tisíc korun českých), je Pronajímatel oprávněn po Nájemci předem požadovat, aby tento písemně potvrdil svůj souhlas s touto kalkulací včetně závazku tyto náklady uhradit včetně možného navýšení maximálně o 10 %.
- 8.1.5. Nájemce je povinen na své náklady provádět údržbu a opravy pronajatých Movitých věcí.
- 8.1.6. Pronajímatel je povinen provádět na své náklady:
- údržbu, revize a opravy konstrukcí Budovy, jejího vnějšího pláště, střechy a hromosvodů,
 - opravy a revize hasicích přístrojů a PBZ,
 - opravy a revize EPS,
 - opravy a elektrovevize rozvaděčů,
 - revize elektropřístrojů, které jsou trvale umístěné v Pronajatých prostorech. Aktuální seznam elektropřístrojů předkládá Nájemce Pronajímateli vždy první kalendářní měsíc v příslušném kalendářním roce po dobu trvání nájmu,
 - údržbu zeleně na Pozemcích, včetně likvidace odpadu touto činností vzniklého,
 - odklízet sníh ze střechy Budovy a přilehlých chodníků, provádět posyp a další údržbu chodníků a dalších komunikací nacházejících se na Pozemcích; Pronajímatel však není povinen provádět odstraňování odpadků a dalšího obvyklého znečištění Pronajatých prostor a Pozemků, pokud nebyly způsobeny Pronajímatelem, když toto odstraňování provádí Nájemce.
- 8.1.7. Nájemce je po dobu trvání nájmu odpovědný za škody způsobené na Budově a/nebo Pronajatých prostorech a/nebo Pozemcích a/nebo Movitých věcech a je povinen na své náklady a bez zbytečného odkladu provádět opravy takto poškozených částí Budovy a/nebo Pronajatých prostor a/nebo Pozemků a/nebo Movitých věcí v případě, že taková škoda byla prokazatelně způsobena Nájemcem, jeho zaměstnanci, návštěvníky či zákazníky nebo dalšími osobami, které se nacházejí v Budově, na Pozemcích nebo u Budovy na základě smluvního vztahu s Nájemcem či z důvodů na straně Nájemce.
- 8.1.8. Za škodu způsobenou Nájemcem se nepovažuje běžné opotřebení Pronajatých prostor a Movitých věcí a jejich vnitřního vybavení. Tím však není nijak dotčena povinnost Nájemce provádět pravidelnou údržbu Pronajatých prostor, Pozemků a Movitých věcí.
- 8.1.9. Nesplní-li Nájemce své povinnosti uvedené v tomto článku smlouvy, je Pronajímatel oprávněn po předchozím upozornění splnit tyto povinnosti za Nájemce na jeho náklady. Pronajímatel je oprávněn splnit povinnosti za Nájemce též prostřednictvím třetích osob. Nájemce je povinen splnění těchto povinností Pronajímatelem umožnit a takto vzniklé, účelně vynaložené náklady Pronajímateli uhradit do sedmi (7) dnů poté, co jej o to Pronajímatel požádá.
- 8.1.10. Nájemce je povinen si na vlastní náklady obstarat všechna potřebná povolení, souhlasy a schválení pro provádění konstrukčních změn, stavebních úprav a jiných změn Pronajatých prostor a/nebo Pozemků, pro provádění její údržby a oprav jakož i pro výkon jiných oprávnění podle tohoto článku smlouvy, pokud se Smluvní strany v jednotlivém případě výslovně nedohodnou jinak. Nájemce je

povinen dodržet závazné podmínky stanovené za tím účelem příslušnými správními orgány. Pronajímatel se zavazuje poskytnout Nájemci v nezbytném rozsahu součinnost pro výkon oprávnění a povinností Nájemce podle tohoto článku smlouvy. Pronajímatel je též povinen odstraňovat škody na vnějším plášti Budovy, střeše a výtazích. Vznik takových škod jakož i potřebu oprav či údržby, které má provést Pronajímatel, musí Nájemce Pronajímateli bezodkladně oznámit, a to písemnou formou. V případě porušení této oznamovací povinnosti odpovídá Nájemce Pronajímateli za veškeré škody, které tím budou způsobeny.

9. Pojištění

- 9.1.1. Nájemce se zavazuje, že nejpozději ke Dni počátku placení Nájemného uzavře pojistnou smlouvu pro případ vzniku odpovědnosti za škodu, kterou by mohl způsobit v souvislosti se svou činností na životě, zdraví a majetku třetích osob. Limit pojistného plnění bude sjednán ve výši minimálně 10 mil. Kč ročně.
- 9.1.2. Pronajímatel prohlašuje, že nejpozději ke Dni počátku placení Nájemného uzavře pojistnou smlouvu pro případ odpovědnosti vlastníka Budovy a Pozemků za škodu, kterou může způsobit na životě, zdraví nebo majetku třetích osob. Limit pojistného plnění bude sjednán ve výši minimálně 10 mil. Kč ročně.

10. Odpovědnost

- 10.1.1. Pronajímatel neodpovídá Nájemci za poškození, zničení nebo ztrátu movitých věcí, které byly Nájemcem nebo pro Nájemce vneseny do Pronajatých prostorů a/nebo na Pozemky.
- 10.1.2. Nájemce odpovídá po dobu trvání nájemního vztahu za škody na životě, zdraví a majetku třetích osob, které jim vznikly při provozování činnosti Nájemce v Pronajatých prostorech a/nebo na Pozemcích. Tuto odpovědnost nese Nájemce i po skončení nájemního vztahu, pokud ke škodě došlo v důsledku okolností, které Nájemce prokazatelně zapříčinil po dobu trvání nájmu, nebo o nich věděl nebo musel vědět, a jejich vznik nebo trvání Pronajímateli včas neoznámil.

11. Podnájem

- 11.1.1. Pronajímatel výslovně souhlasí s tím, že nájemce uzavře za stejných podmínek podnájemní smlouvu s příspěvkovou organizací Mateřská škola Prachatice, IČ 70987203, se sídlem v Prachaticích, ul. Krumlovská 223, PSČ: 383 01, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Českých Budějovicích, pod spisovou značkou Pr 308. Nájemce se zavazuje poskytnout Pronajímateli kopii podnájemní smlouvy bezprostředně po jejím uzavření. Porušení některé z těchto povinností se považuje za podstatné porušení této nájemní smlouvy a Pronajímatel je v případě porušení takové povinnosti oprávněn odstoupit od této nájemní smlouvy. Odstoupením od smlouvy není nijak dotčeno právo Pronajímatele na náhradu škody. Písemný souhlas Pronajímatele se vyžaduje v případě postoupení jiných práv Nájemce k Pronajatým prostorům a/nebo k Pozemkům.

12. Ostatní práva a povinnosti Pronajímatele

- 12.1.1. Pronajímatel je oprávněn vstupovat do Budovy, do Pronajatých prostorů a na Pozemky nebo jejich jednotlivých částí za účelem výkonu vlastnických práv a jiných práv, která mu vyplývají z této nájemní smlouvy, dále za účelem provádění oprav a údržby, které podle této nájemní smlouvy nese Pronajímatel a za účelem kontroly, zda Nájemce užívá Pronajaté prostory, Movité věci a Pozemky v souladu s touto nájemní smlouvou, a kontroly technického, stavebního a provozního stavu Budovy a Pozemků.
- 12.1.2. Pronajímatel je povinen Nájemce o předpokládaném vstupu do Pronajatých prostorů nejméně jeden (1) den předem písemně nebo jiným vhodným způsobem vyznamovat s uvedením důvodu tohoto vstupu. Nájemce je povinen Pronajímateli tento vstup umožnit. Ke vstupu do Pronajatých prostorů je Pronajímatel oprávněn pouze v běžné provozní době Nájemce.
- 12.1.3. Bez předchozího vyznamování a mimo běžnou provozní dobu je Pronajímatel oprávněn vstoupit do Pronajatých prostorů v případě mimořádných událostí, kterými jsou zejména živelné pohromy a havárie, nebo je-li toho třeba k odvrácení hrozící škody na majetku Pronajímatele či škody na zdraví. Nájemce je v takovém případě třeba neprodleně vyznamovat.

13. Odpovědnost za škodu a Sankce

- 13.1.1. V případě, že se Nájemce dostane do prodlení se splněním některého svého peněžitého závazku dle této smlouvy nebo jeho části, je povinen zaplatit Pronajímateli vedle dlužné částky také úrok z prodlení ve výši stanovené obecně závaznými právními předpisy. Náhradu škody vzniklou v důsledku prodlení se splněním peněžitého závazku je Nájemce povinen nahradit v plné výši, a to i v části, která je kryta úroky z prodlení.
- 13.1.2. Odpovědnost Smluvních stran za škodu způsobenou v souvislosti s touto smlouvou se řídí příslušnými právními předpisy České republiky.
- 13.1.3. Každá ze Smluvních stran je povinna předcházet vzniku škody, učinit vhodná a přiměřená opatření k odvrácení hrozící škody a v případě vzniku škody učinit veškerá rozumně požadovatelná opatření k tomu, aby rozsah škody byl co nejnižší.
- 13.1.4. Nebezpečí poškození, zničení nebo jiné škody na Pronajatých prostorech a Pozemcích nese Nájemce, ledaže k této škodě došlo v důsledku porušení právních povinností Pronajímatele nebo jeho zaměstnance.
- 13.1.5. Nebezpečí ztráty, poškození, zničení nebo jiné škody na Movitých věcech nese Nájemce, ledaže k této škodě došlo v důsledku porušení právních povinností Pronajímatele nebo jeho zaměstnance.

14. Skončení nájmu

- 14.1.1. Nájem skončí dohodou Smluvních stran, písemnou výpovědí nebo na základě jiných skutečností stanovených touto smlouvou nebo zákonem.
- 14.1.2. Nájem lze vypovědět pouze předchozí písemnou výpovědí, a to buď bez uvedení důvodu, nebo z důvodů uvedených níže v tomto článku smlouvy.
- 14.1.3. Pronajímatel je oprávněn dát Nájemci výpověď z následujících důvodů:
 - a) Nájemce užívá Pronajaté prostory a/nebo Movité věci a/nebo Pozemky nebo jejich jednotlivé části k účelu, který je v rozporu s touto nájemní smlouvou;
 - b) Nájemce opakovaně porušil povinnost stanovenou touto smlouvou nebo obecně závazným právním předpisem;
 - c) Bylo rozhodnuto o odstranění Budovy nebo o změnách Budovy nebo Pronajatých prostor a/nebo Pozemků, jež brání užívání Budovy, Pronajatých prostor nebo Pozemků;
 - d) pokud tak pro jednotlivé případy stanoví Občanský zákoník.
- 14.1.4. Nájemce je oprávněn dát Pronajímateli výpověď z následujících důvodů:
 - a) Budova, Pronajaté prostory a/nebo Pozemky se stanou bez zavinění Nájemce nezpůsobilé ke smlouvenému užívání a Pronajímatel Budovu, Pronajaté prostory a Pozemky neuvede do stavu způsobilého ke smlouvenému užívání ani ve lhůtě jednoho (1) měsíce od písemného upozornění Nájemce;
 - b) v případě, že Pronajímatel opakovaně porušil povinnost stanovenou touto nájemní smlouvou nebo obecně závazným právním předpisem a Pronajímatel neučinil opatření k nápravě daného porušení povinnosti ani ve lhůtě jednoho (1) měsíce za předpokladu, že Nájemce písemně upozornil Pronajímatele na porušení této povinnosti.
 - c) pokud tak pro jednotlivé případy stanoví Občanský zákoník
- 14.1.5. Za opakované porušení povinností dle odstavců 14.1.3. písm. b) nebo 14.1.4. písm. b) této smlouvy se považuje třetí (3.) porušení takové povinnosti během dvanácti (12) měsíců, nebo protiprávní stav trvající minimálně po dobu jednoho (1) měsíce.
- 14.1.6. Dá-li některá ze Smluvních stran výpověď, skončí nájem uplynutím výpovědní doby, která činí tři (3) měsíce v případě výpovědi podané z některého z důvodů uvedených v odst. 14.1.3. a 14.1.4. této smlouvy, nebo která činí šest (6) měsíců v případě výpovědi podané bez uvedení důvodu. Výpovědní doba počíná běžet od prvního (1.) dne kalendářního měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byla výpověď doručena druhé Smluvní straně, a skončí posledním dnem třetího/šestého (3./6.) kalendářního měsíce následujícího po tomto doručení. Pokud však v případech dle odstavců 14.1.3. písm. d) nebo 14.1.4. písm. c) této smlouvy Občanský zákoník stanoví právo výpovědi bez výpovědní doby, je

z takového důvodu oprávněn bez výpovědní doby dát výpověď podle okolností Pronajímatel či Nájemce a předchozí ustanovení o výpovědní době se v takovém případě nepoužije.

- 14.1.7. Právem některé Smluvní strany dát druhé Smluvní straně výpověď není nijak dotčeno právo odstoupit od smlouvy.
- 14.1.8. Odstoupení od smlouvy nabývá účinnosti dnem doručení oznámení o odstoupení druhé Smluvní straně a práva a povinnosti zanikají ke dni účinnosti oznámení o odstoupení. Jestliže se oznámení o odstoupení nepodaří doručit druhé Smluvní straně, nabývá odstoupení od smlouvy účinnosti sedmý (7.) den po jeho odeslání druhé Smluvní straně.

15. Právní nástupnictví

- 15.1.1. Smluvní strany se dohodly a souhlasí, že práva a povinnosti Smluvních stran upravené touto smlouvou přecházejí na jejich právní nástupce, pokud dříve nezanikla.
- 15.1.2. Nájemce se zavazuje, že nebude klást překážky převodu či přechodu práv a povinností Pronajímatele upravených touto smlouvou na právního nástupce Pronajímatele jakož i na osobu či osoby, které Pronajímatel určí, a že za tím účelem poskytne Pronajímateli bez zbytečného odkladu potřebnou součinnost.
- 15.1.3. Nájemce je oprávněn s předchozím písemným souhlasem Pronajímatele postoupit svá práva a povinnosti dle této smlouvy na svého právního nástupce.

16. Komunikace Smluvních stran

- 16.1.1. Má-li být dle této smlouvy doručeno oznámení, žádost či jiné sdělení druhé Smluvní straně v písemné formě, zašle odesílající strana tuto zásilku doporučenou poštou, faxem či prostřednictvím kurýrní služby na adresu druhé strany uvedenou v záhlaví této smlouvy nebo ji zašle či předá osobně oprávněnému zástupci druhé Smluvní strany proti potvrzení o převzetí. Smluvní strany jmenovaly následující zástupce oprávněné k projednávání a řešení záležitostí týkajících se této smlouvy a záležitostí s ní souvisejících:

Za Pronajímatele:

ve věcech technických – vedoucí obsluh
ve věcech stavebních – vedoucí investič
ve věcech hlášení oprav – dispečink tel.
ve věcech smluvních – statutární orgán Pronajímatele, resp. jeho členové oprávnění jednat za
statutární orgán

Za Nájemce:

ve věcech technických– ředitelka
ve věcech stavebních – ředitelka
ve věcech smluvních – ředitelka

- 16.1.2. V případě, že adresát zásilky odmítne tuto bezdůvodně převzít, má se za to, že zásilka byla doručena dnem, kdy byla bezdůvodně odmítnuta. V případě, že zásilka bude uložena pro adresáta u osoby pověřené jejím doručením, má se za to, že zásilka byla doručena třetí (3.) den po jejím uložení. Tímto ustanovením není nijak dotčen odst. 16.1.8. této smlouvy.
- 16.1.3. Smluvní strany se zavazují, že oznámí neprodleně druhé Smluvní straně změnu jakéhokoliv ze svých kontaktních údajů. Změna kontaktních údajů ani oprávněných zástupců se nepovažuje za změnu této smlouvy ve smyslu odst. 19.1.5. této smlouvy.

17. Závěrečná ustanovení

- 17.1.1. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu přečetly, že s jejím obsahem souhlasí a že vyjadřuje jejich pravou, svobodnou a vážnou vůli. Smluvní strany dále prohlašují, že tuto smlouvu neuzavřely v tísní ani za nápadně nevýhodných podmínek. Na důkaz toho připojují své vlastnoruční podpisy.
- 17.1.2. Pokud v této smlouvě není stanoveno jinak, řídí se právní vztahy z ní vzniklé právním řádem České republiky, zejména Občanským zákoníkem.

17.1.3. Tato smlouva představuje úplnou dohodu Smluvních stran o předmětu této smlouvy a nahrazuje veškerá předešlá ujednání Smluvních stran ústní i písemná.

17.1.4. Nedílnou součástí této smlouvy jsou následující přílohy:

- Příloha č. 1 - Plná moc
- Příloha č. 2 - Půdorysný plánek Pozemků
- Příloha č. 3 - Půdorysný plánek Budovy
- Příloha č. 4 - Seznam Movitých věcí

Smluvní strany prohlašují, že se s těmito přílohami řádně seznámily a že porozuměly jejich obsahu.

17.1.5. Tato smlouva může být měněna pouze písemnými, číslovanými dodatky, uzavřenými na základě dohody obou Smluvních stran.

17.1.6. Neplatnost jednotlivého ustanovení této smlouvy nezpůsobuje neplatnost smlouvy jako celku. Smluvní strany se zavazují takové ustanovení nahradit bez zbytečného odkladu jiným ustanovením, které bude platné a které svým obsahem bude nejvíce odpovídat smyslu a hospodářskému účelu původního ustanovení a této smlouvy. Toto ustanovení smlouvy se přiměřeně použije i při eventuelním doplnění chybějících částí smlouvy.

17.1.7. Smlouva nabývá účinnosti okamžikem podpisu smlouvy osobami oprávněnými jednat za Pronajímatele a osobami oprávněnými jednat za Nájemce.

17.1.8. Tato smlouva byla sepsána ve dvou (2) vyhotoveních v českém jazyce, když každé vyhotovení smlouvy má platnost originálu. Pronajímatel obdrží jedno (1) vyhotovení smlouvy. Nájemce obdrží jedno (1) vyhotovení smlouvy.

Nemocnice Prachatice, a.s.

Město Prachatice zastoupené společností

V Prachaticích dne 14.7.2016

Městská správa domů a bytů s.r.o.

V Prachaticích dne 14.7.2016

Ing. Michal Čarvaš, MBA
předseda představenstva

NEMOCNICE
PRACHATICE, a.s.
20 Prachatice

Ing. Jiří Vejvoda

jednatel

MĚSTSKÁ SPRÁVA DOMŮ A BYTŮ s.r.o.
Za baštou 394, 383 01 Prach.
IČO: 25184296 DIČ: CZ251

MUDr. František Stráský
místopředseda představenstva

Příloha č. 1

Plná moc

Příloha č. 2

Půdorysný plánek pozemků

Příloha č. 3

Půdorysný plánek Budovy

Příloha č. 4

Seznam movitých věcí k datu 1.9.2016