Nemocnice Strakonice, a.s., se sídlem Radomyšlská 336, Strakonice I, 386 01 Strakonice
zast. MUDr. Bc. Tomášem Fialou, MBA, předsedou představenstva
a Ing. Jiřím Švecem, členem představenstva
IČ: 260 95 181
bankovní spojení: ČSOB Strakonice č.ú. 199127585/0300
zaps. v obchodním rejstříku u Krajského soudu v Č. Budějovicích, oddíl B, vložka 1465
dále jen „**pronajímatel**" na straně jedné

a

Sociální pohoda, o.p.s., se sídlem Javorník 74, 384 73 Vacov
zast. PhDr. Martin Karas, Ph.D., ředitelem
IČ: 260 97 982
zaps. v rejstříku obecně prosp. společností u Krajského soudu v Č. Budějovicích, oddíl O, vložka 117
dále jen „**nájemce**" na straně druhé

uzavírají podle § 2201 a násl. občanského zákoníku tuto

smlouvu o nájmu nebytových prostor:

I.
Předmět a účel nájmu

1. Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem stavební parcely č. 420, jejíž součástí je stavba – **budova bez čísla popisného nebo evidenčního, objekt občanské vybavenosti, stojící na parc. st. č. 420** (zapsané v katastru nemovitostí Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Strakonice na LV 9762 pro k.ú. Strakonice), nacházející se v areálu Nemocnice Strakonice, a.s. Pronajímatel v této budově pronajímá nájemci touto smlouvou nebytové prostory, a to v 1. nadzemním podlaží (viz Příloha č. 1):
celkem ..... 494,1 m^2 ..... [redacted]

2. Nájemce si pronajímá předmětné prostory za účelem poskytování obecně prospěšných služeb – sociální služby, zdravotní služby. Nájemce je oprávněn a současně povinen užívat předmět nájmu výhradně a pouze k účelu, k němuž byl pronajímatelem pronajat, nemůže změnit způsob či podmínky užívání. Nájemce se seznámil se stavem pronajímaných prostor a v tomto stavu je přebírá.
3. Pronajaté nebytové prostory budou užívat klienti a zaměstnanci nájemce, v souvislosti s užíváním nebytových prostor vzniká také oprávnění užívat přístupové cesty v areálu pronajímatele.
4. Pronajímatel neodpovídá za to, zda pronajaté nebytové prostory splňují požadavky pro provozování činností nájemcem.

II.
Výše a splatnost nájemného a úhrad souvisejících služeb

1. Smluvní strany se dohodly, že nájemce bude hradit za pronájem nebytových prostor smluvní nájemné ve výši [redacted] ročně, měsíční nájemné činí [redacted] Nájemné je osvobozeno od DPH dle § 56a odst. 1 zák. č. 235/2004 Sb., o dani

z přidané hodnoty. Nájemné bude nájemce hradit pololetně vždy po skončení kalendářního pololetí k 30.6. a 31.12. kalendářního roku na základě zaslané faktury.

2. Smluvní strany se dohodly, že služby spojené s pronájmem nebytových prostor (el. energie, vytápění, vodné a stočné) budou fakturovány podle spotřeby na měřidlech a pronajímané plochy Dětskému centru Jihočeského kraje, o.p.s., které je také nájemcem prostor ve stejné budově, a to za všechny prostory užívané nájemcem Sociální pohoda, o.p.s. i Dětským centrem Jihočeského kraje, o.p.s. Dětské centrum Jihočeského kraje, o.p.s. přefakturuje odpovídající část úhrad služeb Sociální pohodě, o.p.s.
3. Pronajímatel si vyhrazuje právo každoročně upravit oznámením nájemci výši nájemného a úhrad za služby na další rok podle vyhlášení míry inflace, případně fakticky zvýšených cen služeb.

III.
Práva a povinnosti smluvních stran

1.Pronajímatel:

- je povinen odevzdat pronajatý prostor nájemci ve stavu způsobilém ke smluvenému užívání
- je povinen zajistit řádný a nerušený výkon nájemních práv nájemce po celou dobu nájemního vztahu
- je povinen zajistit dodávku služeb poskytovaných s užíváním prostor; této povinnosti se zprostí, jestliže prokáže, že nesplnění některého z uvedených závazků bylo způsobeno příčinou jinou než na straně pronajímatele, kterou pronajímatel nezpůsobil a ani na ni nemohl mít žádný vliv
- je oprávněn vstoupit do pronajatých prostor za přítomnosti nájemce v pracovních dnech a v běžných provozních hodinách nájemce za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy a provádění údržby či nutných oprav; i mimo uvedenou dobu je pronajímatel výjimečně oprávněn vstoupit do pronajatých prostor bez doprovodu nájemce, jestliže to vyžaduje náhle vzniklý havarijní stav nebo jiná podobná skutečnost. O tomto musí pronajímatel nájemce neprodleně uvědomit ihned po takovém vstupu, jestliže nebylo možno informovat nájemce předem.

2.Nájemce:

- je oprávněn užívat pronajatý prostor v rozsahu a k účelu dle této smlouvy po celou dobu nájemního vztahu
- je povinen zdržet se jakýchkoli jednání, která by rušila nebo mohla rušit výkon ostatních užívacích a nájemních práv v objektu, v němž se prostory nacházejí
- je povinen odstranit závady a poškození, které v pronajatých prostorách nebo v objektu způsobil on sám nebo osoby, které do prostor či objektu s jeho souhlasem nebo vědomím vstoupily; nestane-li se tak, je pronajímatel oprávněn po předchozím upozornění závady a poškození odstranit sám a požadovat od nájemce náhradu
- je povinen udržovat prostory v řádném stavu, provádět a hradit náklady spojené s běžnou údržbou a drobnými opravami (obdobně tak, jak je vymezeno v nař. vl. č. 308/2015 Sb. při užívání bytu, např. malování, výměny zámků, apod.); současně je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má provést pronajímatel a umožnit provedení těchto i jiných nezbytných oprav, jinak nájemce odpovídá za škodu, která by nesplněním této povinnosti vznikla
- nesmí provádět bez souhlasu pronajímatele žádné stavební úpravy ani jinou změnu pronajatých prostor, a to ani na svůj náklad
- je oprávněn přenechat pronajaté prostory či jejich část do podnájmu jinému

- odpovídá za dodržování platných bezpečnostních, protipožárních a hygienických předpisů; nájemce odpovídá za plnění a bude plnit povinnosti na úseku požární ochrany ve všech prostorách, které užívá k provozování činnosti uvedené v čl. I.2. této smlouvy.

3. Smluvní strany se dohodly, že technická zhodnocení pronajatého majetku provedená nájemcem budou hrazena a odepisována nájemcem. Návrh na technické zhodnocení musí být nájemcem pronajímateli předem písemně sdělen, s uvedením předpokládané výše nákladů na technické zhodnocení, a pronajímatelem písemně odsouhlasen. V případě ukončení nájmu v době odepisování technického zhodnocení se dohodly smluvní strany na tom, že pronajímatel uhradí nájemci zůstatkovou cenu technického zhodnocení.

4.Práva a povinnosti touto smlouvou neupravené se budou řídit obecnou úpravou obsaženou v zákoně č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

IV.
Závěrečná ujednání

1. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami. Nájem začíná dnem 1.1.2021 a sjednává se na dobu neurčitou.
2. Smluvní strany se dohodly, že smlouva může být ukončena písemnou dohodou obou smluvních stran nebo písemnou výpovědí kterékoli smluvní strany, z jakéhokoli důvodu nebo bez uvedení důvodu. Smlouvu lze vypovědět každoročně pouze s účinností k 30.9., s tříměsíční výpovědní dobou.
3. V případě skončení nájmu je nájemce povinen odevzdat prostory vyklizené ve stavu, v jakém je převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení.
4. Tato smlouva se vyhotovuje ve dvou stejnopisech s platností originálu, po jednom pro každou smluvní stranu.
5. Tato smlouva podléhá uveřejnění v registru smluv v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., v platném znění. Smluvní strany se dohodly, že uveřejnění smlouvy provede pronajímatel.

Příloha č. 1: plánek pronajatých nebytových prostor – (Půdorys 1.N.P. - vyznačeno)

Ve Strakonicích dne - 2 -12- 2020 V Javorníku dne 2.12.2020

[redacted]