

**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

**Dětské centrum Jihočeského kraje, o.p.s.**, se sídlem Radomyšlská 336, Strakonice I, 386 01 Strakonice  
zast. PhDr. Martinem Karasem, Ph.D., ředitelem  
IČ: 260 97 745  
zaps. v rejstříku obecně prosp. společností u Krajského soudu v Č. Budějovicích, oddíl O, vložka 118  
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 celé 2. nadzemní podlaží (viz Příloha č. 1):  
celkem ..... 631,9 m<sup>2</sup> ..... XXXXXXXXXX
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 XXXXXXXXXX ročně, měsíční nájemné činí XXXXXXXXXX

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 Dětskému centru Jihočeského kraje, o.p.s. podle spotřeby na měřidlech a pronajímané plochy, i za prostory užívané ve stejné budově nájemcem Sociální pohoda, o.p.s. Dětské centrum Jihočeského kraje, o.p.s. odpovídající část úhrad služeb přefakturuje 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 zproští, 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 havarijný 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: plánec pronajatých nebytových prostor (Púdorys 2.N.P.)

Ve Strakonících dne ..... - 2 - 12 - 2020

Ve Strakonících dne ..... 2. 12. 2020

