

Smlouva o nájmu nemovitostí

ve smyslu §§ 2201 a násl. zák. č. 89/2012 Sb. – občanského zákoníku

uzavřená níže uvedeného dne, měsíce a roku mezi:

1) Pronajímatelem: **Konventem řádu bosých augustiniánů Lnáře**, se sídlem Lnáře č. 16, PSČ 387 42, IČ 61883069, zastoupeným zmocněncem **P. Mgr. Robertem Paruszewskim**, legátem generální kurie Řádu bosých augustiniánů, trvale bytem [redacted]

a

2) Nájemcem: **Psychiatrickou léčebnou ve Lnářích**, příspěvkovou organizací Jihočeského kraje, se sídlem Lnáře č. 16, PSČ 387 42, IČ 00668168, zapsanou u Krajského soudu v Českých Budějovicích v oddílu Pr, vložka 422, zastoupenou **MUDr. Vladimírem Muchlem**, ředitelem léčebny

I.

1) Pronajímatel prohlašuje a prokazuje aktuálním výpisem z katastru nemovitostí, že je výlučným vlastníkem nemovitých věcí (dále jen „nemovitostí“) v katastrálním území Lnáře a to:

- St.p. č. 145/1 o výměře 3 458 m² (zastavěná plocha a nádvoří) se stavbou č.p.16 (objekt k bydlení)
- St.p. č. 145/2 o výměře 274 m² (zastavěná plocha a nádvoří)
- St.p. č. 145/3 o výměře 604 m² (zastavěná plocha a nádvoří)
- St.p. č. 292 o výměře 158 m² (zastavěná plocha a nádvoří)
- St.p. č. 380 o výměře 62 m² (zastavěná plocha a nádvoří)
- Parc.č. 1457 o výměře 3 182 m² (ostatní plocha – sportoviště a rekreační plocha)
- Parc.č. 1463 o výměře 9 484 m² (zahrada)
- Parc.č. 1465 o výměře 413 m² (zahrada)
- Parc.č. 1466/2 o výměře 430 m² (ostatní plocha – jiná plocha)
- Parc.č. 1467/1 o výměře 1 284 m² (trvalý travní porost)
- Parc.č. 1716 o výměře 16 m² (ostatní plocha – jiná plocha)
- Parc.č. 1726 o výměře 36 m² (ostatní plocha – jiná plocha)
- Parc.č. 1727 o výměře 11 m² (ostatní plocha – jiná plocha)

- Parc. č. 1965 o výměře 2 732 m² (ostatní plocha – neplodná půda)
- Parc. č. 1967 o výměře 260 m² (ostatní plocha – manipulační plocha)

Na st. p. č. 145/1 a parc. č. 1457 – ve způsobu ochrany nemovitosti je uvedeno: ochr. pásmo jiného zvlášť chrán. území nebo pam. stromu a chráněná značka geodetického bodu.

Předmětné nemovité věci jsou zapsány u Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj, katastrální pracoviště Strakonice, na listu vlastnictví č. 920 pro obec Lnáře, katastrální území Lnáře.

- 2) Pronajímatel si vůči nájemci vyhrazuje právo užívání poštovní doručovací adresy v objektu Lnáře č. p. 16 pro potřeby pronajímatele.

II.

- 1) Pronajímatel touto smlouvou pronajímá nájemci nemovitosti uvedené v čl. I. této smlouvy, za podmínek dále uvedených za účelem provozování psychiatrické léčebny.

III.

- 1) Tato smlouva o nájmu nemovitostí se uzavírá na dobu určitou, a to do 31. 12. 2030, s tím, že v případě, že pronajímatel nesdělí písemně nájemci nejpozději 4 roky před skončením nájmu, že trvá na ukončení nájmu, prodlužuje se tato nájemní smlouva vždy o 10 let za stejných podmínek, avšak smlouva může být vypovězena některou ze smluvních stran též za podmínek a způsobem uvedeným v čl. VIII. této smlouvy.

IV.

- 1) Nájemné bylo stanoveno na základě dohody smluvních stran ve výši 880 000,- Kč ročně (slovy: osmsetosmdesát tisíc korun českých), které je splatné podle ujednání uvedeného v článku IV., odst. 3)
- 2) Toto nájemné podléhá automaticky každoroční valorizaci o kladný koeficient inflace vyhlášený Českým statistickým úřadem (tzn. míra inflace vyjádřená přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen) vždy v lednu následujícího roku s účinností od 1. ledna téhož roku, avšak nejvýše o 3% inflace ročně. Takto sjednané každoročně valorizované nájemné je považováno za jistinu, tzn. základ výpočtu nájmu i pro valorizaci následující rok. V případě, pokud by nastala deflace, se nájemné, tzn. poslední známá jistina, nemění.
- 3) Nájemné za pronajaté nemovitosti uvedené v čl. I. této smlouvy bude každoročně placeno jako jistina ve čtyřech splátkách v rovnoměrné výši, nikoliv však méně než 220 000,- Kč v jedné splátce (slovy: dvěštedvacet tisíc korun českých), a to takto:
 1. splátka k 1. březnu každého roku
 2. splátka k 1. červnu každého roku
 3. splátka k 1. září každého roku
 4. splátka k 1. prosinci každého roku

Druhá splátka tzn. k 1. červnu každého roku bude zvýšena o míru inflace vůči jistině z předchozího roku, jak uvedeno v čl. IV., odst. 2) této smlouvy. Čtyři splátky a valorizace jistiny z předchozího roku se stávají novou jistinou pro výpočet nájmu pro rok nadcházející.

- 4) V případě prodloužení nájemce s placením nájemného (ve smyslu prodloužení dlužníka dle § 1968 občanského zákoníku) je pronajímatel oprávněn vymáhat po nájemci smluvní úrok z prodloužení, který odpovídá ročně výši repo sazby stanovené Českou národní bankou pro první den kalendářního pololetí, v němž došlo k prodloužení, zvýšené o 8 procentních bodů, tzn. v souladu s § 2 a násl. nařízení vlády č. 351/2013 ze dne 16. října 2013. Úrok z prodloužení běží ode dne následujícího po splatnosti platby nájemného až do úplného zaplacení.

V.

- 1) Veškeré opravy (mimo běžných oprav a údržby – viz čl. V. odst. 3 této smlouvy) objektu budou prováděny nájemcem po předchozím písemném souhlasu pronajímatele, případně třetí osobou na základě objednávky podléhající souhlasu pronajímatele. Na základě tohoto souhlasu bude po řádném provedení oprav vystaven daňový doklad na vrub pronajímatele, který jej uhradí.
- 2) Budou-li vzniklé škody zapříčiněné vlastním provozem nájemce, náklady na jejich opravu budou hrazeny nájemcem, tudíž nebude potřeba předchozí písemný souhlas pronajímatele.
- 3) Nájemce je povinen na své náklady provádět v pronajatých nemovitostech běžnou údržbu a běžné opravy v rozsahu, aby tyto nemovitosti mohly řádně sloužit k účelu nájmu dle této smlouvy.
- 4) Za údržbu a běžné opravy se považuje soubor činností, které mají zajistit, že se zachová provozuschopný stav pronajatých nemovitostí, s cílem prodloužení a optimálního využití doby životnosti budovy a jejích konstrukčních částí, pro zlepšení bezpečnosti provozu a snížení nákladů na opravy vzniklé jejím podceněním.
- 5) Akce investičního charakteru budou mezi smluvními stranami písemně odsouhlaseny nejméně půl roku před jejich plánovaným zahájením v následujícím roce, nejpozději do 30. října nebo posledního pracovního dne před 30. říjnem, pokud toto datum bude připadat na den pracovního klidu.
- 6) Bez souhlasu pronajímatele nesmí nájemce provádět v pronajatých nemovitostech jakékoliv stavební úpravy a změny, které podléhají ohlášení, nebo schválení ve smyslu stavebního zákona.
- 7) Nájemce sám hradí veškeré náklady na služby spojené s provozováním psychiatrické léčebny.
- 8) Nájemce se zavazuje, že po celou dobu trvání nájemního vztahu bude mít uzavřenu pojistnou smlouvu kryjící případné škody, které mohou vzniknout vůči nemovitým věcem v souvislosti s jeho provozem v objektu a též v souvislosti s živelnými pohromami.
- 9) Provozovatel a nájemce se dohodli, že každoročně za účasti zástupců obou smluvních stran provedou obhlídku a vyhodnocení stavu nemovitostí, o čemž sepiší protokol, na základě něhož se dohodnou na plánovaných opravách apod. Toto vyhodnocení stavu nemovitostí bude probíhat formou místního šetření, a to nejpozději do 30. 5. každého roku.

VI.

- 1) Nájemce prohlašuje, že nebude vyžadovat od pronajímatele provedení jakýchkoliv stavebních úprav a změn v souvislosti s realizací jeho podnikatelské činnosti.
- 2) Nájemce se zavazuje, že nebude v objektu vykonávat žádnou podnikatelskou činnost vyjma provozu psychiatrické léčebny.
- 3) V případě skončení nájmu je nájemce povinen předat zpět pronajímateli pronajaté nemovitosti ve stavu, v jakém je převzal, s přihlédnutím k běžnému opotřebení, pokud nebude mezi smluvními stranami dohodnuto jinak.

VII.

- 1) Nájemce není oprávněn bez souhlasu pronajímatele pronajaté nemovitosti nebo jejích části přenechat do podnájmu třetí osobě.
- 2) Při udělení souhlasu pronajímatelem k uzavření podnájemní smlouvy musí být podnájemní smlouva uzavřena písemně za obdobných podmínek, za jakých byla uzavřena tato smlouva o nájmu nemovitostí.

VIII.

- 1) Tato smlouva o nájmu nemovitostí může být též ukončena:
 - a) dohodou smluvních stran
 - b) výpovědí ze strany nájemce z důvodu plánovaného zrušení, nebo přemístění psychiatrické léčebny zřizovatelem nájemce;
 - c) výpovědí ze strany pronajímatele z důvodu, že dojde k nevyhnutelné potřebě římskokatolické církve obnovit činnost řeholní komunity, nebo v případě neočekávaného ekonomického vývoje;
 - d) výpovědí ze strany pronajímatele z důvodu podstatného porušení povinností nájemce vyplývajících z této smlouvy nebo ze zákona. Za podstatné porušení povinností se považuje nezaplacení jednotlivé splátky nájemného ve stanovené lhůtě a výši, pokud nebude uhrazeno ani do 10 dnů ode dne obdržení upomínky s výzvou k zaplacení, uzavření podnájemní smlouvy bez souhlasu pronajímatele a provádění stavebních úprav a změn bez souhlasu pronajímatele;
- 2) Výpovědní doba začíná běžet vždy od prvního dne kalendářního měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé straně. V případě, že některá ze smluvních stran z jakéhokoli důvodu výpověď nepřevzme, má se za to, že výpověď byla doručena dnem, kdy je tato zásilka vrácena přepravující poštou odesilateli.
- 3) V případě výpovědi z důvodů dle čl. VIII. odst. 1) písm. a), b) a c) je výpovědní lhůta 24 měsíců a v případě výpovědi z důvodů dle čl. VIII. odst. 1) písm. d) je výpovědní lhůta 6 měsíců, pokud se strany nedohodnou jinak.
- 4) Po ukončení nájmu je nájemce povinen předat zpět pronajímateli pronajaté nemovitosti vyklizené, a to ve lhůtě přiměřené ke splnění podmínek dle čl. VI. odst. 3) této smlouvy.

Za přiměřenou lhůtu, nebude-li sjednáno jinak, se považují další tři měsíce po skončení účinnosti této nájemní smlouvy. Po tuto tříměsíční přiměřenou dobu je nájemce povinen platit za užívání nemovitostí částku, která bude odpovídat poměrné výši ročního nájemného ke dni zániku této smlouvy o nájmu.

IX.

- 1) Nájemce je povinen umožnit po předchozí výzvě pronajímateli kdykoliv, za přítomnosti své pověřené osoby, vstup do pronajatých nemovitostí, pokud to vyžaduje plnění jeho vlastnických práv a povinností vyplývajících z platné právní úpravy a této smlouvy.
- 2) Nájemce je povinen v pronajatých nemovitostech zajišťovat požární prevenci a ostatní hygienické a další předpisy, platné pro provozování psychiatrické léčebny.
- 3) Pronajímatel souhlasí s tím, aby nájemce umístil na pronajatou budovu označení léčebny se všemi nezbytnými údaji.
- 4) Výše uvedené smluvní strany sjednávají mezi sebou právo přednostní koupě pro nájemce, na základě kterého se pronajímatel zavazuje, že v případě jeho zájmu tyto nemovitosti prodat je nabídne nejdříve ke koupi nájemci. V ostatním se tento právní vztah řídí ustanovením § 2201-2234 zák. č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku.
- 5) Pokud bude jakékoliv ujednání této smlouvy shledáno jako neplatné, nezákonné nebo nevynutitelné, platnost a vynutitelnost zbývajících ujednání tím nebude dotčena. Smluvní strany se v takovém případě zavazují přijmout ujednání, které je v souladu s právními předpisy a které co nejvíce odpovídá obsahu a účelu původního ujednání. Žádná ze smluvních stran nebude přijetí takového nového ustanovení podmiňovat poskytnutím jakékoli výhody či zvláštního plnění v její prospěch.

X.

- 1) Tuto smlouvu lze měnit nebo doplňovat pouze písemnými, vzájemně odsouhlasenými a podepsanými dodatky, které jsou číslovány a stávají se nedílnou součástí této smlouvy.
- 2) V otázkách, které tato smlouva výslovně neupravuje, se práva a povinnosti smluvních stran řídí občanským zákoníkem, popř. dalšími, obecně závaznými právními předpisy ČR, vždy v aktuálním znění.
- 3) Tato smlouva je sepsána ve třech stejnopisech, stejné právní závaznosti.
- 4) Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami a vstupuje v účinnost ode dne 1. 1. 2016.
- 5) Smluvní strany konstatují, že nájemce užívá dosud předmět nájmu na základě nájemní smlouvy ze dne 28. 4. 2003, ve znění pozdějších dodatků. Uvedená nájemní smlouva je zcela nahrazována touto smlouvou mezi týmiž smluvními stranami. Smluvní strany prohlašují, že z titulu předchozí nájemní smlouvy, která bude 1. 1. 2016 nahrazena touto nájemní smlouvou, ničeho nedluží a nic nepožadují.
- 6) Smluvní strany prohlašují, že si smlouvu přečetly, souhlasí s jejím obsahem, jejímu obsahu rozumí a byla uzavřena s jejich pravou a svobodnou vůlí. Na důkaz toho připojují své vlastnoruční podpisy.

Ve Lnářích dne~~1.12.~~ 2015

Ve Lnářích dne 01/12 2015

P. Mgr. Robert Paruszewski,
zmocněnec

MUDr. Vladimír Muchl
ředitel léčebny

Přílohy:

- 1) výpis z Rejstříku církevních právnických osob
- 2) jmenování a plná moc zmocněnce
- 3) výpis z katastru nemovitostí