



KUCBX0089PL5

## **Smlouva o dlouhodobém pronájmu nemocnice Dačice**

č. SN/OHMS/003/10

uzavřená podle § 663 a násl. občanského zákoníku č. 40/1964 Sb., ve znění pozdějších předpisů

### **Článek I.** **Smluvní strany**

#### **Jihočeský kraj**

se sídlem 370 76 České Budějovice, U Zimního stadionu 1952/2

zastoupen Mgr. Jiřím Zimolou, hejtmanem kraje

Plátce DPH

IČ 70890650

DIČ CZ70890650

*jako vlastník a pronajímatel*

a

#### **Nemocnice Dačice, a. s.**

se sídlem 370 76 České Budějovice, U Zimního stadionu 1952/2,

IČ 28113195

DIČ CZ28113195

Plátce DPH

zastoupena Ing. Františkem Burianem, předsedou představenstva a Ing. Martinem Bláhou, členem představenstva

společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Českých Budějovicích, oddíl B, vložka 1871

( dále jen „společnost“)

*jako nájemce*

### **Článek II.** **Účel smlouvy**

Účelem smlouvy je nastolit pravidla vzájemné spolupráce při zajišťování dostupnosti a komfortu zdravotní péče v regionu Dačicka, určení podmínek umožňujících společnosti plnit závazek provozovat nemocnici Dačice a zajistit odpovědné hospodaření s majetkem Jihočeského kraje, který je předmětem této smlouvy a který bude společnost užívat pro plnění závazku provozovat nemocnici Dačice a k uskutečňování její podnikatelské činnosti.

### **Článek III.** **Předmět smlouvy**

1. Jihočeský kraj je na základě *Darovací smlouvy a smlouvy o zřízení předkupního práva* ze dne 19. 11. 2009 uzavřené mezi městem Dačice jako darujícím a Jihočeským krajem jako obdarovaným, z níž bylo vlastnické právo vloženo do katastru nemovitostí s právními účinky vkladu ke dni 20. 11. 2009 výlučným vlastníkem nemovitého majetku, který tvoří areál nemocnice Dačice a je uvedený v příloze č. 1 této smlouvy.

Nemovitý majetek včetně jeho součástí a příslušenství byl oceněn znaleckým posudkem č. 2166-37/09 ze dne 9. 11. 2009, ve znění dodatku č. 1 částkou 199.207.450,-Kč.

Smluvní strany prohlašují, že se s obsahem znaleckého posudku řádně seznámily, nemají proti údajům v něm obsaženým žádné výhrady a každá smluvní strana má jedno vyhotovení ve svém držení.

**2. Jihočeský kraj přenechává majetek uvedený v příloze č. 1, a to se všemi součástmi a příslušenstvím uvedenými ve znaleckém posudku č. 2166-37/09 ze dne 9. 11. 2009, ve znění dodatku č. 1, k užívání společností dnem 1. 2. 2010.**

Společnost je oprávněna a povinna užívat pronajatý majetek zejména k zajištění zdravotní péče a dále k předmětu jejího podnikání.

3. Společnost může přenechat předmět pronájmu, jeho část nebo jednotlivé bytové či nebytové prostory do podnájmu, výpůjčky či jiného způsobu užívání (vyjma zřízení věcných práv) třetí osobě bez předchozího souhlasu Jihočeského kraje, a to pokud půjde o smlouvu na dobu neurčitou s výpovědní lhůtou ne delší než 3 měsíce a o smlouvu na dobu určitou s dobou trvání ne delší než 6 měsíců.

V ostatních případech je společnost povinna si vyžádat souhlas pronajímatele.

#### **Článek IV.**

##### **Doba nájmu, skončení nájmu**

1. Nájemní smlouva se uzavírá na dobu neurčitou s 6 měsíční výpovědní lhůtou. Výpovědní lhůta počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byla písemná výpověď doručena druhé smluvní straně.

Nájemní smlouva může být kdykoli ukončena dohodou smluvních stran.

2. Pronajímatel i nájemce jsou oprávněni od této nájemní smlouvy jednostranně odstoupit z důvodů stanovených § 679 občanského zákoníku č. 40/1964 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

3. Po skončení nájmu je nájemce povinen vyklidit prostory pronajatých budov a nezastavěné pozemky a tyto protokolárně předat pronajímateli ve stavu, v jakém je převzal, s ohledem na běžné opotřebení.

Po ukončení nájmu je nájemce povinen bíle vymalovat všechny prostory, nacházející se v pronajatých budovách.

Nájemce má nárok na náhradu za povolené úpravy či zhodnocení pronajatých věcí, a to ve výši 1/2 zůstatkové hodnoty provedených úprav či zhodnocení.

#### **Článek V.**

##### **Nájemné**

1. Nájemné činí dle dohody smluvních stran částku **2.589.697,-Kč/rok** (slovy: **Dvamilionypětsetosmdesátdevěttisícšestsetdevadesát sedm korun českých**), zvýšenou o **platnou sazbu DPH**.

2. Nájemné za první rok nájmu 2010, resp. jeho poměrná část za 11 měsíců, činí **2.373.889,-Kč**, zvýšené o **platnou sazbu DPH**, a bude uhrazeno ve třech splátkách takto:

1. splátka ve výši 1.186.945,-Kč+ platná sazba DPH DUZP 30.6. splatnost do 31.7.

2. splátka ve výši 593.472,-Kč+ platná sazba DPH DUZP 30.9. splatnost do 31.10.  
3. splátka ve výši 593.472,-Kč+ platná sazba DPH DUZP 31.12. splatnost do 31.1.

3. Nájemné počínaje rokem 2011 je splatné ve čtvrtletních splátkách.

1. splátka ve výši 647.424,-Kč+ platná sazba DPH DUZP 31.3. splatnost do 31.4.  
2. splátka ve výši 647.424,-Kč+ platná sazba DPH DUZP 30.6. splatnost do 31.7.  
3. splátka ve výši 647.424,-Kč+ platná sazba DPH DUZP 30.9. splatnost do 31.10.  
4. splátka ve výši 647.425,-Kč+ platná sazba DPH DUZP 31.12. splatnost do 31.1.

4. Poslední splátka je splátkou zúčtovací, tzn., že k této splátce budou připočteny či odečteny částky za nájem majetku, který během kalendářního roku přibyl či ubyl, popř. došlo ke zhodnocení pronajatého majetku investicí pronajímatele.

5. Splátky na nájemném budou uhrazeny na základě faktury vystavené Jihočeským krajem.

6. Pohledávky smluvních stran lze řešit vzájemným zápočtem.

#### **Článek VI.** **Valorizace**

Počínaje dnem 1. 1. 2012 se sjednané nájemné upraví o částku rovnající se indexu inflace vyjádřené přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen v předcházejícím kalendářním roce, vyhlášené Českým statistickým úřadem pro předchozí rok. Jako základ pro tuto úpravu bude vždy vzato nájemné v předcházejícím kalendářním roce.

Dojde-li na základě inflace ke změně výše nájemného, budou dodatkem k této smlouvě (viz článek XIV. 2.) upraveny body 1. a 3. článku V. této smlouvy.

#### **Článek VII.** **Odepisování majetku**

Pronajímatel i nájemce souhlasí s tím, že nájemce je po celou dobu platnosti této nájemní smlouvy oprávněn odepisovat veškeré povolené úpravy či zhodnocení nemovitostí.

#### **Článek VIII.** **Pojištění**

Jihočeský kraj prohlašuje, že majetek, který je předmětem této smlouvy, je pojištěn v rámci pojištění celého majetku Jihočeského kraje.

#### **Článek IX.** **Předání a převzetí majetku**

Předávání a přebírání majetku, který je předmětem této smlouvy, bylo zahájeno dnem 30. 11. 2009 a bylo ukončeno oboustranným podepsáním protokolu dne 7. 12. 2009.

## **Článek X.** **Správa nemocnice Dačice**

Společnost je povinna pronajatý majetek užívat, pečovat o něj a spravovat jej, a to tak, aby předešla a zabránila možnému poškození nebo zničení pronajatého majetku. Zásady, pravidla správy, práva a povinnosti ze správy majetku plynoucí, jakož i odměna za správu jsou zakotveny v samostatné *Smlouvě o správě pronajatého majetku č. SON/OSVZ/003/10* uzavřené mezi Jihočeským krajem a Nemocnicí Dačice, a.s. dne 27. 1. 2010.

## **Článek XI.** **Povinnosti nájemce při údržbě a opravách**

Společnost je povinna zajišťovat a svým nákladem hradit běžnou údržbu, výměnu věcí a drobné opravy pronajatých objektů a v nich se nacházejících nebytových prostor, popřípadě ubytovacích prostor, služebních bytů či bytových jednotek, budou-li tyto jednotky vlastníkem určeny a vymezeny.

### **1. Za běžnou údržbu dle této smlouvy se považuje:**

- udržování, čištění a úklid prostor
- malování včetně opravy omítek, tapetování a čištění podlah včetně podlahových krytin a obkladů stěn
- čištění zanesených odpadů až ke svislým rozvodům a vnitřní nátěry.

### **2. Za drobné opravy a výměnu dle této smlouvy se považuje zejména:**

- opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin a výměny prahů a lišt,
- opravy jednotlivých částí oken a dveří a jejich součástí a výměny zámků, kování, klik, rolet a žaluzií,
- výměny elektrických koncových zařízení a rozvodných zařízení, zejména vypínačů, zásuvek, jističů, zvonků, domácích telefonů, zásuvek rozvodů datových sítí, signálů analogového i digitálního televizního vysílání a výměny zdrojů světla v osvětlovacích tělesech,
- výměny uzavíracích ventilů u rozvodu plynu s výjimkou hlavního uzávěru pro nebytový prostor či byt
- opravy uzavíracích armatur na rozvodech vody, výměny sifonů a lapačů tuku,
- opravy indikátorů vytápění a opravy a certifikace vodoměrů teplé a studené vody
- opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsavačů par, digestoří, mísících baterií, sprch, ohříváčů vody, bidetů, umyvadel, van, výlevek, dřezů, splachovačů, kuchyňských sporáků, pečících trub, vaříčů, infrazářičů, kuchyňských linek, vestavěných a přistavěných skříní, kamen na tuhá paliva, plyn a elektřinu, kotlů etážového topení na pevná, kapalná a plynná paliva, včetně uzavíracích a regulačních armatur a ovládacích termostátů etážového topení, a výměny drobných součástí těchto předmětů, jsou-li jako součásti či příslušenství předmětu nájmu vlastnictvím pronajímatele.

**Článek XII.**  
**Schvalovací doložka**

Rada Jihočeského kraje schválila uzavření této smlouvy svým usnesením č. 73/2010/RK-34 ze dne 26. 1. 2010.

Záměr kraje pronajmout majetek byl zveřejněn na úřední desce Krajského úřadu Jihočeského kraje po celou zákonnou dobu ve smyslu § 18 odst. 1 zákona č. 129/2000 Sb., o krajích, ve znění pozdějších předpisů.

**Článek XIII.**  
**Platnost a účinnost smlouvy**

1. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dne 1. 2. 2010.

2. Dnem 31. 1. 2010 končí platnost a účinnost *Smlouvy o nájmu a správě nemocnice Dačice č. 41/2009/OHMS* ze dne 20. 11. 2009.

**Článek XIV.**  
**Závěrečná ustanovení**

1. Nedílnou součástí této smlouvy je příloha č. 1. -

2. K této smlouvě budou vyhotovovány písemné dodatky obsahující:

- změnu výše nájemného na základě inflace
- úpravu přílohy č. 1 v důsledku přírůstku či úbytku předmětu nájmu a s tím související změnu výše nájemného
- úpravu splátkového kalendáře v důsledku změny výše nájemného

Tyto dodatky budou vyhotoveny vždy do 31. března kalendářního roku s údaji k datu 31. prosince roku předcházejícího a k jejich platnosti se vyžaduje schválení Radou Jihočeského kraje.

V Českých Budějovicích, dne 27. 1. 2010

Za Nemocnici Dačice, a, s.:

.....  
Ing. [redacted]  
předseda představenstva

.....  
Ing. Martin Bláha  
člen představenstva

Za Jihočeský kraj:

.....  
Mgr. Jiří Zimola  
hejtman kraje



## SOUPIS NEMOVITOSTÍ

v areálu dačické nemocnice, zapsaných v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj, katastrální pracoviště Dačice, na částečném listu vlastnictví č. 3299 pro obec Dačice, katastrální území Dačice: jako:

Pozemky:

<i>Parcela č.</i>	<i>Výměra [m<sup>2</sup>] Druh pozemku</i>
264	636 zastavěná plocha a nádvoří
265	768 zastavěná plocha a nádvoří
266	1426 ostatní plocha
267	172 zastavěná plocha a nádvoří
274/1	31206 ostatní plocha
274/23	478 zastavěná plocha a nádvoří
274/24	513 zastavěná plocha a nádvoří
274/25	537 zastavěná plocha a nádvoří
274/26	502 zastavěná plocha a nádvoří
275/1	1808 ostatní plocha
275/2	113 zastavěná plocha a nádvoří
276	159 ostatní plocha
277	248 ostatní plocha
278	98 ostatní plocha
279	5777 ostatní plocha
280/1	503 ostatní plocha
280/2	30 zastavěná plocha a nádvoří
281	337 ostatní plocha
282	9870 zastavěná plocha a nádvoří
283	1127 ostatní plocha
284	1440 ostatní plocha
288	1174 zastavěná plocha a nádvoří
289/1	2295 trvalý travní porost
289/2	99 zastavěná plocha a nádvoří
289/3	105 zastavěná plocha a nádvoří
290	295 zastavěná plocha a nádvoří
291	551 zastavěná plocha a nádvoří,

Budovy:

<i>Část obce, č. budovy</i>	<i>způsob využití</i>	<i>Na parcele</i>
Dačice II, č.p. 85	obč. vyb.	265
bez čp/če	obč. vyb.	264
bez čp/če	jiná st.	267
bez čp/če	obč. vyb.	274/23
bez čp/če	obč. vyb.	274/24
bez čp/če	obč. vyb.	274/25
bez čp/če	obč. vyb.	274/26

bez čp/če	obč. vyb.	275/2
bez čp/če	obč. vyb.	280/2
bez čp/če	obč. vyb.	282
bez čp/če	garáž	288
bez čp/če	obč. vyb.	289/2
bez čp/če	obč. vyb.	289/3
bez čp/če	obč. vyb.	290
bez čp/če	obč. vyb.	291.