

**SMLOUVA O UŽÍVÁNÍ NEMOVITOSTI A POSKYTOVÁNÍ
SLUŽEB**

uzavřená dne

11.8.2023

mezi společnostmi

Nemocnice České Budějovice, a.s.

a

Nová Linecká čtvrť s.r.o.

1. Smluvní strany

1.1. Nemocnice České Budějovice, a.s.

Nemocnice České Budějovice, a.s.

se sídlem České Budějovice, B. Němcové 585/54, PSČ 370 01

IČ: 26068877

DIČ: CZ26068877

DIČ pro účely DPH: CZ699005400

společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Českých Budějovicích pod sp. zn. B 1349

zastoupená MUDr. Ing. Michalem Šnorkem, Ph.D., předsedou představenstva, a MUDr. Jaroslavem Novákem, MBA, členem představenstva

bankovní spojení: UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.

číslo účtu: [REDACTED]

(dále jen „Nemocnice“)

1.2. Nová Linecká čtvrť s.r.o.

Nová Linecká čtvrť s.r.o.

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

IČ: 19491361

společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Českých Budějovicích pod sp. zn. C 33327

zastoupená jednatelem JUDr. Lukášem Glaserem a Ing. arch. Petrem Hornátem

bankovní spojení: Československá obchodní banka, a.s.

číslo účtu: [REDACTED]

(dále jen „NLČ“)

1.3. Společné označení

- 1.3.1. Nemocnice a NLČ budou v této smlouvě dále společně označovány jako „Smluvní strany“ nebo jednotlivě jako „Smluvní strana“.

2. Úvodní ustanovení

2.1. Prohlášení Nemocnice

- 2.1.1. Nemocnice prohlašuje, že je řádně založenou obchodní společností zapsanou v obchodním rejstříku, jejímž předmětem podnikání je mimo jiné poskytování zdravotních služeb. Nemocnice prohlašuje, že je podnikatelem ve smyslu § 420 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „Občanský zákoník“), a že jí nic nebrání v plnění povinností převzatých touto smlouvou.
- 2.1.2. Nemocnice dále prohlašuje, že disponuje potřebným personálním a materiálním vybavením, aby mohla plnit své povinnosti, které na sebe převzala touto smlouvou.

2.2. Prohlášení NLČ

- 2.2.1. NLČ prohlašuje, že je řádně založenou obchodní společností zapsanou v obchodním rejstříku, jejímž předmětem podnikání je mimo jiné pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor. NLČ prohlašuje, že je podnikatelem ve smyslu § 420 a násl. Občanského zákoníku a že jí nic nebrání, v plnění povinností převzatých touto smlouvou.
- 2.2.2. NLČ prohlašuje, že je na základě projektu rozdělení odštěpením se vznikem nové společnosti ze dne 30. 3. 2023 výlučným vlastníkem pozemku parc. č. 492 (zast. plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba občanské vybavenosti bez č.p. stojící na pozemku parc. č. 492, pozemku parc. č. 493 (zast. plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba občanské vybavenosti bez č.p. stojící na pozemku parc. č. 493, pozemku parc. č. 494 (zast. plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba občanské vybavenosti bez č.p. stojící na pozemku parc. č. 494, pozemku parc. č. 495/7 (zast. plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba technické vybavenosti bez č.p. stojící na pozemku parc. č. 495/7, pozemku parc. č. 496 (zast. plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba občanské vybavenosti č.p. 252 (část obce České Budějovice 7) stojící na pozemku parc. č. 496, pozemku parc. č. 937 (zast. plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba občanské vybavenosti bez č.p. stojící na pozemku parc. č. 937, pozemku parc. č. 938/2 (zast. plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba občanské vybavenosti bez č.p. stojící na pozemku parc. č. 938/2 a pozemků parc. č. 495/1 (ostatní plocha), parc. č. 495/8 (ostatní plocha), parc. č. 495/9 (ostatní plocha), parc. č. 935/2 (ostatní plocha), parc. č. 938/1 (ostatní plocha), parc. č. 938/3 (ostatní plocha) a parc. č. 3956 (ostatní plocha), v obci České Budějovice a katastrálním území České Budějovice 7, přičemž tyto nemovitosti jsou zapsány na listu vlastnictví č. 7826 vedeném Katastrálním úřadem pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště České Budějovice, pro obec České Budějovice a katastrální území České Budějovice 7.
- 2.2.3. Nemovitosti popsané v odst. 2.2.2. této smlouvy budou dále označovány jen jako Areál.
- 2.2.4. Smluvní strany shodně prohlašují, že Nemocnice má zájem v Areálu užívat následující nemovité věci: pozemek parc. č. 937 (zast. plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba občanské vybavenosti bez č.p. stojící na pozemku parc. č. 937, pozemek parc. č. 938/2 (zast. plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba občanské vybavenosti bez č.p. stojící na pozemku parc. č. 938/2.
- 2.2.5. Budovy popsané v odst. 2.2.4. této smlouvy budou dále označovány jen jako Budovy. Vnitřní prostory částí Budov určené k užívání Nemocnicí budou dále označovány jen jako Prostory.
- 2.2.6. Půdorysný plán částí Budov se zakreslením Prostor určených k užívání Nemocnicí, které se v Budovách nacházejí, tvoří jako Příloha č. 1 nedílnou součást této smlouvy.

2.3. Smlouva

- 2.3.1. Smluvní strany tímto uzavírají tuto smlouvu o užívání nemovitosti a poskytování služeb v souladu s ustanovením § 1746 odst. 2 Občanského zákoníku, na základě které vzniká Nemocnici právo užívat Prostory ve vlastnictví NLČ za níže sjednaných podmínek a současně se Nemocnice zavazuje poskytovat NLČ služby správy a údržby budov, vnitřních prostor budov, zelených ploch a dalších venkovních či vnitřních prostor, které jsou součástí Areálu, to vše za podmínek sjednaných níže v této smlouvě.

3. Předmět smlouvy

3.1. Předmět užívání

- 3.1.1. Předmětem užívání Nemocnicí podle této smlouvy je část vnitřních prostor Budov označená jako Prostory. Pro účely této smlouvy stanovily Smluvní strany výměru Prostor na 12.196 m² (dále jen „Využitelná podlahová plocha Prostor“). Nedohodnou-li se Smluvní strany jinak, nemá pozdější faktická změna této výměry jakýkoliv vliv na tento údaj a uvedená výměra bude určující po celou dobu užívání Prostor Nemocnicí na základě této smlouvy.
- 3.1.2. Smluvní strany se dohodly a souhlasí, že Nemocnice je oprávněna ukončit užívání části Prostor, jestliže část Prostor již nebude potřebovat k účelu stanovenému v odst. 3.3.1. této smlouvy. Nemocnice je v takovém případě povinna písemně oznámit NLČ, kterou část Prostor přestane užívat společně se dnem, ke kterému užívání této části Prostor ukončí, vyklidí je a předá je vyklizené NLČ. Nemocnice je povinna zaslat písemné oznámení ve smyslu tohoto odstavce smlouvy NLČ alespoň tři (3) měsíce přede dnem, ke kterému Nemocnice zamýšlí užívání části Prostor ukončit.

3.2. Užívání Prostor

- 3.2.1. NLČ touto smlouvou přenechává Nemocnici Prostory do dočasného užívání za účelem a za podmínek dále uvedených v této smlouvě.
- 3.2.2. Nemocnice touto smlouvou Prostory od NLČ do dočasného užívání přijímá za účelem a za podmínek dále uvedených v této smlouvě.
- 3.2.3. Nemocnice je v nezbytně nutném rozsahu oprávněna užívat spolu s Prostory také společné části Budov, pozemky ve vlastnictví NLČ, které přiléhají k Budovám, komunikace včetně chodníků v Areálu za účelem vstupu do Prostorů a případné další prostory a prostranství vyznačené v Příloze č. 1 této smlouvy. Nemocnice bere na vědomí, že tyto další prostory, pozemky a prostranství budou nebo mohou být využívány i třetími osobami nebo NLČ jako jejich vlastníkem.

3.3. Účel užívání

- 3.3.1. Nemocnice se zavazuje užívat Prostory výlučně za účelem výkonu své činnosti spočívající v poskytování zdravotních služeb a činností souvisejících s poskytováním zdravotních služeb (zejména stravování pacientů a výkon administrativní činnosti včetně vykazování poskytnuté péče zdravotním pojišťovnám).
- 3.3.2. Nemocnice převezme Prostory do užívání ve stavu, v jakém se budou nacházet v Den převzetí dle odst. 4.1.1. této smlouvy. Pokud by Nemocnice zamýšlela provést v Prostorech nějaké úpravy oproti jejich stavu v Den převzetí, může tak učinit pouze po předchozím písemném souhlasu NLČ a po získání příslušných povolení veřejnoprávních orgánů, pokud jich v konkrétním případě bude dle platných právních předpisů třeba. Takové úpravy provádí Nemocnice na své náklady, přičemž nemá právo na náhradu takových nákladů od NLČ, pokud se Smluvní strany v jednotlivých případech nedohodnou písemně jinak.
- 3.3.3. Smluvní strany shodně prohlašují, že Nemocnice kontinuálně užívá Prostory ke dni podpisu této smlouvy na základě svého dřívějšího vlastnického práva k Budovám včetně Prostor, které přešlo na NLČ v důsledku právního důvodu popsaneho v odst. 2.2.2. této smlouvy. V důsledku této skutečnosti není užívání Budov a Prostor Nemocnicí přechodem vlastnictví k budovám přerušeno a Den

převzetí má především evidenční charakter i vzhledem ke skutečnosti, že obě společnosti mají jediného akcionáře, resp. společníka, kterým je Jihočeský kraj.

4. Předání Prostor

- 4.1.1. Smluvní strany činí nesporným, že za den předání a převzetí Budov a Prostor do užívání se formálně považuje den nabytí vlastnického práva k Budovám včetně Prostor, tedy 17. 7. 2023, kdy byl podán návrh na vklad změny vlastnictví do katastru nemovitostí (dále jen „Den převzetí“).
- 4.1.2. O předání Budov a Prostor bude sepsán písemný protokol, ve kterém bude uveden stav Prostor, dále stav měřičů poskytovaných služeb (elektrická energie, voda, teplo a případná další média), jsou-li měřiče v okamžiku předání instalovány, a další skutečnosti, které bude považovat některá ze Smluvních stran za významné. V předávacím protokolu bude také uvedeno datum předání Prostor Nemocnici.
- 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 užívání

- 5.1.1. Smluvní strany uzavírají tuto smlouvu na dobu určitou ode Dne převzetí do 30. 6. 2025.
- 5.1.2. Smluvní strany tímto výslovně vylučují použití ustanovení § 2230 odst. 1 Občanského zákoníku nebo jiné ustanovení Občanského zákoníku obdobné povahy na vztah založený touto smlouvou.

6. Bezúplatné užívání Prostor

- 6.1.1. Smluvní strany se dohodly, že Nemocnice není povinna platit za užívání Prostor NLC nájemné ani jinou úplatu, když uživatelské právo k Prostorům se na základě této smlouvy sjednává bezúplatně.
- 6.1.2. Smluvní strany se dohodly, že NLC přenechá Nemocnici Prostory do užívání bezúplatně z důvodu, že Nemocnice bude po celou dobu trvání této smlouvy poskytovat NLC bezúplatně služby správy a údržby Areálu za podmínek stanovených v této smlouvě. Tím však není dotčeno právo NLC na finanční dorovnání ve smyslu čl. 16 této smlouvy.
- 6.1.3. Smluvní strany shodně prohlašují a potvrzují, že Nemocnice užívá Prostory již v době před účinností této smlouvy, a to na základě svého vlastnického práva k Prostorům, které přešlo na NLC.

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

- 7.1.1. Nemocnice si zajistí dodávku tepelné energie na vytápění Prostor na základě vlastní smlouvy uzavřené s dodavatelem tepelné energie. Náklady na spotřebu tepelné energie na vytápění Prostor budou Nemocnici účtovány dodavatelem tepelné energie na základě smlouvy uzavřené mezi Nemocnicí a tímto dodavatelem, a to na základě skutečné celkové spotřeby tepelné energie v Prostorech dle stavu měřidla odebraného množství páry a dle vyúčtování dodavatele tepelné energie. Nemocnice na požádání umožní NLC kontrolu stavu měřidla odebraného množství tepelné energie.
- 7.1.2. Nemocnice si zajistí dodávku elektrické energie na základě vlastní smlouvy uzavřené s dodavatelem elektrické energie. Náklady na spotřebu elektrické

energie v Prostorách budou Nemocnici účtovány dodavatelem elektrické energie na základě smlouvy uzavřené mezi Nemocnicí a tímto dodavatelem, a to na základě skutečné celkové spotřeby elektrické energie v Prostorách dle stavu měřidla odebraného množství elektrické energie a dle vyúčtování dodavatele elektrické energie. Nemocnice na požádání umožní NLČ kontrolu stavu měřidla odebraného množství elektrické energie.

- 7.1.3. NLČ zajistí Nemocnici dodávku vody (vodné + stočné) v souvislosti s užíváním Prostor podle této smlouvy. Nemocnice se zavazuje hradit náklady za spotřebu vody (vodné + stočné) dle údajů zjištěných odečtem z podružných vodoměrů umístěných v Prostorách dle vyúčtování dodavatele vody, a to pro celý Areál. Nemocnice bude platit úhradu za vodné a stočné přímo dodavateli vody na základě jím vystavených faktur prostřednictvím samostatné dohody o přistoupení k platbám vodného a stočného. K nákladům na spotřebu vody (vodné + stočné) bude připočtena DPH v souladu s příslušnými právními předpisy, bude-li toto plnění podléhat DPH dle příslušných právních předpisů.

V případě, že dojde z jakéhokoli důvodu ke změně v nastaveném systému odběru a platby za dodávku vody (vodné + stočné), bude tato skutečnost řešena bezodkladně ve vzájemné spolupráci NLČ, Nemocnice a dodavatele vody.

- 7.1.4. Nemocnice bere na vědomí a souhlasí, že NLČ není povinna zajistit Nemocnici poskytování žádných služeb, které Nemocnice potřebuje k provozování své činnosti, pokud není v této smlouvě výslovně stanoveno jinak. Jestliže Nemocnice potřebuje k provozování své činnosti či k užívání Prostorů poskytování některých služeb, je povinna si jejich poskytování zajistit vlastním jménem a na vlastní účet. Ke dni skončení smluvního vztahu podle této smlouvy je však Nemocnice povinna vypořádat veškerá práva a povinnosti, které jí vznikly v souvislosti s poskytováním takových služeb, a ukončit příslušné smlouvy o poskytování takových služeb tak, aby tím nijak nebyla dotčena NLČ a užívání Prostor.

8. Stavební úpravy a jiné změny, opravy a údržba

- 8.1.1. Konstrukční změny, stavební úpravy, jakož i jiné změny Prostor je Nemocnice oprávněna provádět pouze s předchozím písemným souhlasem NLČ. Náklady na konstrukční změny, stavební úpravy a jiné změny Prostor vždy nese výlučně Nemocnice, pokud se Smluvní strany v jednotlivém případě výslovně nedohodnou jinak. Nestanoví-li NLČ jinak, je Nemocnice povinna před skončením smluvního vztahu podle této smlouvy uvést Prostory do původního stavu. Nemocnice není oprávněna požadovat po NLČ náhradu toho, o co se zvýšila hodnota Prostor, pokud se smluvní strany v jednotlivém případě nedohodnou jinak. Konstrukční změny, stavební úpravy a jiné změny Prostor se stávají po jejich provedení součástí vnitřních prostor Budov a v souladu s obecnou právní úpravou přecházejí do vlastnictví NLČ.
- 8.1.2. Jestliže Nemocnice provede konstrukční změny, stavební úpravy nebo jiné změny Prostor bez předchozího písemného souhlasu NLČ, je Nemocnice povinna nahradit NLČ škodu z toho vzešlou a uvést Prostory do původního stavu bez zbytečného odkladu poté, co ji k tomu NLČ vyzve. Se svolením NLČ tak může Nemocnice učinit nejpozději do doby, kdy má podle této smlouvy povinnost při skončení smluvního vztahu Prostory vyklidit a vyklizené je předat NLČ.
- 8.1.3. Nemocnice je po předchozím souhlasu NLČ oprávněna umístit na vhodném místě na Budovách a na Prostorách ceduli, poutač či jiný obdobný předmět nebo nápis, na kterém budou uvedeny identifikační údaje Nemocnice a předmět vykonávané činnosti dle této smlouvy v Prostorách. Cedule, poutač nebo jiný obdobný předmět a/nebo nápis musí mít velikost, formát, rozsah a charakter, který je v souladu s celkovým vzhledem dané Budovy.

- 8.1.4. Nemocnice je povinna udržovat jednotlivé Prostory na své náklady v dobrém a provozuschopném stavu a provádět jejich veškerou, zejména pravidelnou údržbu a veškeré opravy, nestanoví-li tato smlouva jinak. Mezi další povinnosti Nemocnice při provádění pravidelné údržby Prostor náleží též malování, úklid a čištění Prostor.
- 8.1.5. Nemocnice je po dobu užívání odpovědná za škody způsobené na Prostorách a na Budovách a je povinna na své náklady a bez zbytečného odkladu provádět opravy takto poškozených Prostor a Budov v případě, že taková škoda byla způsobena Nemocnicí, jejími zaměstnanci, návštěvníky či pacienty nebo dalšími osobami, které se nacházejí v Budově, na přilehlém pozemku nebo u Budovy na základě smluvního vztahu s Nemocnicí či z důvodů na straně Nemocnice.
- 8.1.6. Za škodu způsobenou Nemocnicí se nepovažuje běžné opotřebení Prostor. Tím však není nijak dotčena povinnost Nemocnice provádět pravidelnou údržbu Prostor.
- 8.1.7. Nesplní-li Nemocnice své povinnosti uvedené v tomto článku smlouvy, je NLČ oprávněna po předchozím upozornění splnit tyto povinnosti za Nemocnicí na její náklady. NLČ je oprávněna splnit povinnosti za Nemocnicí též prostřednictvím třetích osob. Nemocnice je povinna splnění těchto povinností NLČ umožnit a takto vzniklé, účelně vynaložené náklady NLČ uhradit do sedmi (7) dnů poté, co ji o to NLČ písemně požádá.
- 8.1.8. Nemocnice je povinna si na vlastní náklady obstarat všechna potřebná povolení, souhlasy a schválení pro provádění konstrukčních změn, stavebních úprav a jiných změn Prostor, pro provádění údržby a oprav jakož i pro výkon jiných oprávnění podle tohoto článku smlouvy, pokud se Smluvní strany v jednotlivém případě nedohodnou jinak. Nemocnice je povinna dodržet závazné podmínky stanovené za tím účelem příslušnými správními orgány. NLČ se zavazuje poskytnout Nemocnici v potřebném rozsahu součinnost pro výkon oprávnění a povinností Nemocnice podle tohoto článku smlouvy. NLČ je povinna provádět údržbu a opravy Prostor, pokud podle předchozích odstavců tohoto článku smlouvy nemá tuto povinnost Nemocnice. Vznik škod jakož i potřebu oprav či údržby, které má provést NLČ, musí Nemocnice NLČ bezodkladně oznámit, a to písemnou formou. V případě porušení této oznamovací povinnosti odpovídá Nemocnice NLČ za veškeré škody, které tím budou způsobeny.

9. Pojištění

- 9.1.1. Smluvní strany se zavazují mít ke Dni převzetí uzavřené níže uvedené pojistné smlouvy. Smluvní strany se zavazují udržovat tyto pojistné smlouvy po celou dobu trvání této smlouvy a platit řádně a včas pojistné. Jestliže bude během trvání této smlouvy ukončena pojistná smlouva některé ze Smluvních stran, je taková Smluvní strana povinna bez zbytečného odkladu uzavřít pojistnou smlouvu novou za stejných či v nejvyšší možné míře obdobných podmínek. Příslušná Smluvní strana je povinna bez zbytečného odkladu informovat druhou Smluvní stranu o ukončení stávající pojistné smlouvy a ve stejné lhůtě o uzavření nové pojistné smlouvy. Současně je povinna informovat druhou Smluvní stranu o obsahu uzavřené pojistné smlouvy týkající se pojištění nebo odpovědnosti ve smyslu tohoto článku smlouvy.
- 9.1.2. Nemocnice prohlašuje, že má uzavřenu pojistnou smlouvu pro případ vzniku odpovědnosti za škodu, kterou by mohla způsobit v souvislosti se svou činností na životě, zdraví a majetku třetích osob včetně škody na Prostorách nebo Budovách.
- 9.1.3. NLČ prohlašuje, že má uzavřenu pojistnou smlouvu pro případ odpovědnosti vlastníka Budov za škodu, kterou může způsobit na životě, zdraví nebo majetku třetích osob.

10. Odpovědnost

- 10.1.1. NLČ neodpovídá Nemocnici za poškození, zničení nebo ztrátu movitých věcí, které byly Nemocnicí nebo pro Nemocnici vneseny do Prostor a/nebo do Budov.
- 10.1.2. Nemocnice odpovídá po dobu trvání smluvního vztahu za újmu na životě, zdraví a majetku třetích osob, které jim vznikly při provozování činnosti Nemocnice v Prostorách a/nebo Budovách a/nebo na přilehlých pozemcích. Tuto odpovědnost nese Nemocnice i po skončení smluvního vztahu, pokud k újmě došlo v důsledku okolností, které Nemocnice prokazatelně zapříčinila po dobu trvání smlouvy, nebo o nichž věděla nebo musela vědět, a jejich vznik nebo trvání NLČ včas neoznámila.

11. Přenechání Prostor k užívání třetí osobě

- 11.1.1. Nemocnice je oprávněna přenechat Prostory nebo jejich jednotlivou část do užívání třetí osobě pouze za stejných podmínek, jako stanoví tato smlouva, vyjma doby užívání, a to pouze s předchozím písemným souhlasem NLČ, není-li v této smlouvě stanoveno jinak.

12. Ostatní práva a povinnosti NLČ

- 12.1.1. NLČ je oprávněna za podmínek sjednaných v tomto článku smlouvy vstupovat do Prostor nebo jejich jednotlivých částí za účelem výkonu vlastnických práv a jiných práv, která jí vyplývají z této smlouvy, dále za účelem provádění oprav a údržby, které podle této smlouvy nese NLČ a za účelem kontroly, zda Nemocnice užívá Prostory v souladu s touto smlouvou, a kontroly technického, stavebního a provozního stavu Prostor.
- 12.1.2. NLČ je povinna Nemocnici o předpokládaném vstupu do Prostor nejméně jeden (1) pracovní den předem vhodným způsobem vyrozumět s uvedením důvodu tohoto vstupu. Nemocnice je povinna NLČ tento vstup umožnit. Ke vstupu do Prostor je NLČ oprávněna pouze v běžné provozní době Nemocnice a za přítomnosti jejího pověřeného pracovníka.
- 12.1.3. Bez předchozího vyrozumění a mimo běžnou provozní dobu je NLČ oprávněna vstoupit do Prostor nebo jejich jednotlivých částí v případě mimořádných událostí, kterými jsou zejména živelné pohromy a havárie, nebo je-li toho třeba k odvrácení hrozící škody na majetku NLČ či újmy na zdraví. Nemocnici je v takovém případě třeba neprodleně vyrozumět.

13. Ostatní práva a povinnosti Nemocnice

- 13.1.1. Nemocnice je povinna dodržovat veškeré povinnosti stanovené obecně závaznými právními předpisy k požární ochraně, zejména zákonem č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů, pokud tato smlouva výslovně nestanoví jinak. Náklady spojené s plněním povinností stanovených v tomto ustanovení smlouvy hradí Nemocnice.
- 13.1.2. Nemocnice je povinna udržovat pořádek v Prostorách a v Budovách, na přilehlých pozemcích a u Budov a dále zdržet se všeho, co by mohlo rušit vlastníky nebo uživatele okolních nemovitostí nebo prostor nacházejících se v Budovách, a to zejména hlukem, prachem, vibracemi nebo zápachem.
- 13.1.3. Nemocnice je povinna neprodleně, vždy však nejpozději do patnácti (15) dnů, od doručení upozornění NLČ odstranit na vlastní náklady protiprávní stav způsobený porušením této smlouvy a/nebo obecně závazného právního předpisu, pokud takový protiprávní stav nebyl způsoben NLČ. Pokud Nemocnice nesplní povinnost dle předchozí věty, je NLČ oprávněna kdykoli vstoupit do Prostor a provést odstranění protiprávního stavu na nebezpečí a náklady Nemocnice. Účelně

vynaložené náklady na odstranění protiprávního stavu je Nemocnice povinna neprodleně uhradit NLČ.

14. Vrácení Prostor

- 14.1.1. Při skončení užívání Prostor z jakéhokoliv důvodu je Nemocnice povinna nejpozději v poslední den užívání Prostory vyklidit a předat je NLČ čisté a beze škod a ve stavu, v jakém Nemocnice Prostory převzala od NLČ v Den převzetí, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. Tímto není dotčeno právo NLČ stanovit dle odst. 8.1.1. této smlouvy, že Prostory budou předány bez uvedení do původního stavu, v jakém se nacházely ke Dni převzetí.
- 14.1.2. Smluvní strany se zavazují o předání Prostor v případě skončení užívání sepsat písemný protokol, ve kterém bude uveden stav Prostor, dále stav měřičů poskytovaných služeb (elektrická energie, zemní plyn, voda) a další skutečnosti, které bude považovat některá ze Smluvních stran za významné. V tomto předávacím protokolu bude také uvedeno datum předání Prostor NLČ.
- 14.1.3. Po marném uplynutí lhůty k vyklizení Prostor a jejich předání NLČ je NLČ oprávněna vstoupit do Prostor a provést na náklady a nebezpečí Nemocnice vyklizení, vyčištění a odstranění škod. K tomu dává Nemocnice tímto svůj výslovný souhlas a zmocnění s tím, že si je vědoma případných rizik, které mohou být spojeny s nesplněním povinností Nemocnice Prostory a Budovy řádně a včas vyklidit. Nemocnice je povinna uhradit NLČ také náklady, které NLČ případně vynaložila k uskladnění vyklizených věcí.

15. Správa a údržba Areálu

- 15.1.1. Nemocnice se touto smlouvou zavazuje provádět pro NLČ správu a údržbu Areálu a poskytovat NLČ další služby, které jsou specifikovány v Příloze č. 2 této smlouvy.
- 15.1.2. Nemocnice se zavazuje pro NLČ provádět veškeré úkony nezbytné pro zabezpečení řádné správy Budov, zařízení a technologií v Budovách, a to v rozsahu a za podmínek sjednaných v této smlouvě a zejména v její Příloze č. 2.
- 15.1.3. Za účelem splnění povinností Nemocnice podle tohoto článku smlouvy svěruje NLČ Areál Nemocnici do správy a k obstarání všech záležitostí spojených s výkonem správy Budov, a to včetně příslušenství a součástí Budov, zařízení a technologií, pokud tato smlouva nestanoví výslovně něco jiného.
- 15.1.4. Smluvní strany jsou povinny dodržovat platné technické předpisy, provozní předpisy Budov, bezpečnostní předpisy, předpisy protipožární ochrany, předpisy pro ochranu životního prostředí, předpisy a normy pro hospodárné nakládání s energiemi a ostatní ustanovení aplikovatelných právních předpisů.
- 15.1.5. Nemocnice neodpovídá za ztráty, újmy nebo průtahy, které se nacházejí mimo jeho kontrolu, kterým nemůže zabránit a které jsou v příčinné souvislosti s takovými skutečnostmi jako úmyslné poškození třetí osobou a působení okolností vyšší moci, jako jsou stávky, výluky, nepokoje, válka apod.
- 15.1.6. NLČ touto smlouvou pověřuje Nemocnici k tomu, aby za NLČ jednala se všemi subjekty, které jí dodávají energie, média, nebo jí poskytují služby, dále aby na základě platných smluv připravovala objednávky, odběrové diagramy, vyplňovala statistická hlášení, vedla provozní dokumentace spotřeb energií a médií a vykonávala tomu obdobné činnosti. Smyslem činností uvedených v

předchozí větě je připravit podkladové materiály pro jednání NLČ s příslušnými dodavateli.

- 15.1.7. Smluvní strany se dohodly, že služby správy a údržby Areálu bude pro NLČ vykonávat Nemocnice bezúplatně, a to s ohledem na ujednání obsažené v článku 6 této smlouvy.
- 15.1.8. Podrobnější úprava služeb správy a údržby Areálu včetně lhůt pro provádění jednotlivých úkonů a technických specifikací je obsažena v Příloze č. 2 této smlouvy.

16. Finanční vypořádání

- 16.1.1. Smluvní strany shodně prohlašují, že plnění podle této smlouvy si vzájemně poskytují bezúplatně, když vzájemnou spolupráci na základě této smlouvy a za podmínek v ní sjednaných pokládají za oboustranně výhodnou. Na základě provedených ekonomických kalkulací jsou Smluvní strany současně toho názoru, že hodnota plnění, které na základě této smlouvy poskytuje NLČ ve prospěch Nemocnice (tj. přenechání Prostor do užívání), je vyšší než hodnota plnění, které na základě této smlouvy poskytuje Nemocnice ve prospěch NLČ (tj. poskytování služeb správy a údržby Areálu). Rozdíl v hodnotách vzájemných plnění byl Smluvními stranami vyčíslen na částku 148.820,- Kč (slovy jedno sto čtyřicet osm tisíc osm set dvacet korun českých) bez DPH za rok (dále jen „**Částka finančního vypořádání**“). Rokem ve smyslu předchozí věty se rozumí období dvanácti (12) kalendářních měsíců po sobě jdoucích.
- 16.1.2. Vzhledem ke skutečnostem uvedeným v odst. 16.1.1. této smlouvy se Smluvní strany dohodly, že Nemocnice bude platit Částku finančního vypořádání na základě faktury (daňového dokladu) vystavené NLČ.
- 16.1.3. Částka finančního vypořádání za období prvního roku od účinnosti této smlouvy je splatná do třiceti (30) dnů od nabytí účinnosti této smlouvy na účet NLČ uvedený v záhlaví této smlouvy. Částka finančního vypořádání za následující roky je splatná vždy do konce toho kalendářního měsíce, ve kterém nastalo roční výročí účinnosti této smlouvy, a to na základě faktury vystavené NLČ do patnáctého (15.) dne daného měsíce. Případně-li poslední den splatnosti na sobotu, neděli nebo svátek, je posledním dnem splatnosti nejbližší následující pracovní den.
- 16.1.4. Nemocnice zaplatí Částku finančního vypořádání v českých korunách bezhotovostně na účet NLČ uvedený na příslušné faktuře. Částka finančního vypořádání se považuje za zaplacenou v okamžiku, kdy je celá Částka finančního vypořádání odepsána z účtu Nemocnice ve prospěch příslušného účtu NLČ.
- 16.1.5. Prodlení se zaplacením Částky finančního vypořádání nebo její části po dobu delší jednoho (1) měsíce se považuje za podstatné porušení této smlouvy a NLČ je oprávněna v takovém případě odstoupit od smlouvy. NLČ je však povinna Nemocnici před odstoupením od smlouvy o zaplacení dlužné Částky finančního vypořádání písemně upomenout. Odstoupením od smlouvy není nijak dotčeno právo NLČ na náhradu škody.
- 16.1.6. Částka finančního vypořádání může být na základě oznámení NLČ zaslaného Nemocnici každoročně navyšována 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 Částky finančního vypořádání dojde v takovém případě po uveřejnění uvedeného indexu vždy o sto procent (100 %) nárůstu Indexu spotřebitelských cen uvedeného v předchozí větě. První úprava Částky finančního vypořádání může být provedena s účinností ode dne 1. 1. 2024. NLČ oznámí Nemocnici upravenou Částku finančního vypořádání dle tohoto odstavce smlouvy v přiměřené lhůtě po uveřejnění Indexu

spotřebitelských cen za předcházející kalendářní rok. Nemocnice je povinna hradit upravenou Částku finančního vypořádání na žádost NLČ poté, co bude uveřejněn příslušný Index spotřebitelských cen za předcházející kalendářní rok. V případě, že nárůst Indexu spotřebitelských cen za předcházející kalendářní rok, uveřejňovaný Českým statistickým úřadem, nepřekročí meziročně čtyři procenta (4 %), je zvýšení Částky finančního vypořádání možné pouze na základě dohody obou Smluvních stran ve formě písemného dodatku k této smlouvě.

- 16.1.7. Jestliže index uvedený v odst. 16.1.6. této smlouvy přestane být uveřejňován nebo nebude moci být z jakéhokoli důvodu používán, bude nahrazen indexem, který index uvedený v odst. 16.1.6. této smlouvy oficiálně nahradí, nebo jiným indexem co nejpodobnějším dle volby NLČ, přičemž přednostně bude zvolen index obvykle používaný v České republice.
- 16.1.8. Smluvní strany shodně konstatují, že Částka finančního vypořádání je svojí podstatou úhradou za užívání Prostor Nemocnicí a v právním smyslu tak představuje nájemné. Vzhledem k tomu, že jsou obě Smluvní strany plátcí daně z přidané hodnoty, dohodly se v souladu s příslušnou právní úpravou, že Částka finančního vypořádání nebude zvyšována o sazbu daně z přidané hodnoty v zákonné výši.

17. Sankce

- 17.1.1. V případě, že se Nemocnice dostane do prodlení se splněním některého svého peněžitého dluhu dle této smlouvy nebo jeho části, je povinna zaplatit NLČ vedle dlužné částky také úrok z prodlení ve výši stanovené obecně závaznými právními předpisy. Náhradu škody vzniklou v důsledku prodlení se splněním peněžitého dluhu je Nemocnice povinna nahradit v plné výši, a to i v části, která je kryta úroky z prodlení.

18. Skončení smluvního vztahu

- 18.1.1. Smluvní vztah podle této smlouvy skončí uplynutím sjednané doby, dohodou Smluvních stran, písemnou výpovědí nebo na základě jiných skutečností stanovených touto smlouvou nebo zákonem.
- 18.1.2. Smlouvu lze vypovědět pouze předchozí písemnou výpovědí z důvodů uvedených níže v tomto článku smlouvy.
- 18.1.3. NLČ je oprávněna dát Nemocnici výpověď z následujících důvodů:
- a) Nemocnice užívá Prostory nebo jejich jednotlivé části k účelu, který je v rozporu s touto smlouvou;
 - b) Nemocnice je o více než jeden (1) měsíc v prodlení s plněním peněžitého dluhu podle této smlouvy;
 - c) Nemocnice opakovaně porušila povinnost stanovenou touto smlouvou nebo obecně závazným právním předpisem a nezjedнала nápravu ani v dodatečně jí poskytnuté náhradní lhůtě v trvání alespoň jednoho (1) měsíce;
 - d) bylo rozhodnuto o odstranění Budovy nebo o změnách Budovy nebo Prostor, jež brání užívání Prostor;
 - e) pokud tak pro jednotlivé případy stanoví Občanský zákoník.
- 18.1.4. Nemocnice je oprávněna dát NLČ výpověď z následujících důvodů:
- a) Prostory se stanou bez zavinění Nemocnice nezpůsobilé ke smluvenému užívání a NLČ Prostory neuvede do stavu způsobilého ke smluvenému užívání ani ve lhůtě jednoho (1) měsíce od písemného upozornění Nemocnice;

- b) v případě, že NLČ opakovaně porušila povinnost stanovenou touto smlouvou nebo obecně závazným právním předpisem a NLČ neučinila opatření k nápravě daného porušení povinnosti ani ve lhůtě jednoho (1) měsíce za předpokladu, že Nemocnice písemně upozornila NLČ na porušení této povinnosti
- c) pokud tak pro jednotlivé případy stanoví Občanský zákoník.
- 18.1.5. Za opakované porušení povinnosti dle odstavců 18.1.3. písm. c) nebo 18.1.4. 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.
- 18.1.6. Dá-li některá ze Smluvních stran výpověď, skončí smluvní vztah uplynutím výpovědní lhůty, která činí tři (3) měsíce. Výpovědní lhůta počíná běžet od prvního (1.) dne kalendářního měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byla výpověď doručena druhé Smluvní straně, a skončí posledním dnem třetího (3.) kalendářního měsíce následujícího po tomto doručení.
- 18.1.7. Právem některé Smluvní strany dát druhé Smluvní straně výpověď není nijak dotčeno právo odstoupit od smlouvy.
- 18.1.8. 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.

19. Právní nástupnictví

- 19.1.1. Smluvní strany se dohodly a souhlasí, že práva a povinnosti Smluvních stran upravené touto smlouvou přecházejí na jejich právní nástupce, pokud dříve nezanikla.
- 19.1.2. Smluvní strany se zavazují, že nebudou klást překážky převodu či přechodu práv a povinností upravených touto smlouvou na právního nástupce druhé Smluvní strany jakož i na osobu či osoby, kterou druhá Smluvní strana určí, a že za tím účelem poskytne druhé Smluvní straně bez zbytečného odkladu potřebnou součinnost.

20. Komunikace Smluvních stran

- 20.1.1. Má-li být dle této smlouvy doručeno oznámení, žádost či jiné sdělení druhé Smluvní straně v písemné formě, zašle odesílající strana tuto zasilku doporučenou poštou, datovou schránkou či prostřednictvím kurýrní služby na adresu druhé Smluvní strany zapsanou ve veřejném rejstříku 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 NLČ:

ve věcech technických a stavebních – statutární orgán NLČ

ve věcech smluvních – statutární orgán NLČ

Za Nemocnici:

ve věcech technických – vedoucí obslužných činností

ve věcech stavebních – vedoucí investičního oddělení

ve věcech smluvních – statutární orgán Nemocnice, resp. jeho členové oprávnění jednat za statutární orgán

- 20.1.2. 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. 18.1.8. této smlouvy.
- 20.1.3. 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. 21.1.5. této smlouvy.

21. Závěrečná ustanovení

- 21.1.1. 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.
- 21.1.2. Pokud v této smlouvě není stanoveno jinak, řídí se právní vztahy z ní vzniklé právním řádem České republiky, zejména Občanským zákoníkem.
- 21.1.3. Tato smlouva představuje úplnou dohodu Smluvních stran o předmětu této smlouvy a nahrazuje veškerá předešlá ujednání Smluvních stran ústní i písemná.
- 21.1.4. Nedílnou součástí této smlouvy jsou následující přílohy:
- Příloha č. 1 – Předmět užívání
- Příloha č. 2 – Služby správy a údržby Areálu
- Smluvní strany prohlašují, že se s těmito přílohami řádně seznámily a že porozuměly jejich obsahu.
- 21.1.5. Tato smlouva může být měněna pouze písemnými, číslovanými dodatky, uzavřenými na základě dohody obou Smluvních stran.
- 21.1.6. Smluvní strany se dohodly, že na případné užívání Budov a Prostor Nemocnicí v období od 1. 7. 2023 do doby nabytí účinnosti této smlouvy se obdobně použijí veškerá ujednání této smlouvy týkající se užívání Budov a Prostor Nemocnicí po dobu účinnosti této smlouvy s tím, že pro vyloučení pochybností Smluvní strany výslovně prohlašují, že Nemocnice je oprávněna Budovy a Prostory užívat bezúplatně.
- 21.1.7. Neplatnost, neúčinnost či nevymahatelnost jednotlivého ustanovení této smlouvy, nezpůsobuje neplatnost, neúčinnost či nevymahatelnost smlouvy jako celku. Smluvní strany se zavazují takové ustanovení nahradit bez zbytečného odkladu jiným ustanovením, které bude platné, účinné a vymahatelné a které svým obsahem bude nejvíce odpovídat smyslu a hospodářskému účelu původního ustanovení a této smlouvy. Toto ustanovení smlouvy se přiměřeně použije i v případě zdánlivosti ujednání v této smlouvě nebo při eventuálním doplnění chybějících částí smlouvy.
- 21.1.8. Smluvní strany prohlašují, že jsou povinným subjektem dle § 2 odst. 1 písm. m) zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**zákon o registru smluv**“), a mají proto povinnost zveřejnit tuto smlouvu v registru smluv. S ohledem na skutečnost, že právo zaslat smlouvu k uveřejnění do registru smluv náleží dle zákona o registru smluv oběma Smluvním stranám, dohodly se Smluvní strany za účelem vyloučení případného duplicitního zaslání smlouvy k uveřejnění do registru smluv na tom, že tuto smlouvu zašle k uveřejnění do registru smluv Nemocnice. Nemocnice bude ve vztahu k této

smlouvě plnit též ostatní povinnosti vyplývající pro povinné subjekty ze zákona o registru smluv.

- 21.1.9. Tato smlouva byla sepsána ve dvou (2) vyhotoveních v českém jazyce, když každé vyhotovení smlouvy má platnost originálu. NLČ obdrží jedno (1) vyhotovení smlouvy a Nemocnice obdrží rovněž jedno (1) vyhotovení smlouvy.

Nemocnice České Budějovice, a.s.

Nová Linecká čtvrť s.r.o.

V Českých Budějovicích dne 11.8.2023

V Českých Budějovicích dne 11.8.2023

Nemocnice České Budějovice, a.s.
IČ: 260 68 877
01

Příloha č. 1 **Předmět užívání**



ice, a.s.

Příloha č. 2
Služby správy a údržby Areálu

Činnosti týkající se správy budov a ploch:

- údržba areálu (průběžně)
- sekání trávy v době růstu trávy, cca. od dubna do konce října (minimálně 1x za 14 dní, nebo dle potřeby)
- údržba zeleně, stromů (velká údržba 4x ročně, drobná údržba průběžně, nebo dle potřeby)
- úklid, zametání listí atd. (průběžně dle potřeby)
- drobné opravy – elektřina, voda, topení (v případě havárií, poruch, průběžně, nebo neprodleně po zjištění závady)
- větrání objektu (minimálně 3x týdně)

Činnosti týkající se informačně bezpečnostní služby:

- pravidelné obchůzky, ostraha objektu (nepravidelně, minimálně 2x denně)
- prevence vandalismu (nepravidelně, minimálně 2x denně)
- obsluha parkoviště, obsluha závor (denně, průběžně celý den)
- činnost dispečinku a terminálu (denně, průběžně celý den)

Činnosti týkající se nutného servisu zařízení:

- kontrola a opravy výtahů (průběžně dle potřeby)
- kontrola a opravy elektroinstalace (průběžně dle potřeby)
- kontrola a opravy elektrických zařízení (průběžně dle potřeby)
- kontrola a opravy vzduchotechniky (průběžně dle potřeby)
- kontrola a opravy hromosvodů (průběžně dle potřeby)
- kontrola a opravy požárně bezpečnostních zařízení (průběžně dle potřeby)
- kontrola a opravy tlakových zařízení (průběžně dle potřeby)
- pravidelné revize (dle předem stanovených termínů)