



KUCBX019SFUZ

SN/OHMS/188/23

SMLOUVA O PRONÁJMU

Jihočeský kraj
U Zimního stadionu 1952/2
370 76 České Budějovice
IČO: 708 90 650

Zastoupený: JUDr. Lukášem Glaserem, ředitelem Krajského úřadu Jihočeského kraje, na základě plné moci hejtmána Jihočeského kraje, ze dne 22. 3. 2022
(dále jen „pronajímatel“)

a

Dětská psychiatrická nemocnice Opařany
státní příspěvková organizace zřizovaná Ministerstvem zdravotnictví ČR
Opařany 121
391 61 Opařany
IČO: 00667421
DIČ: CZ 00667421
Zastoupena: doc. MUDr. Michal Goetz Ph.D.
(dále jen „nájemce“)

uzavírají v souladu se zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, tuto

SMLOUVU O PRONÁJMU

I.

Předmět a účel smlouvy

- 1) Pronajímatel, jako výlučný vlastník budov – objektu „C“ v ulici Generála Svobody č.p. 1986, 370 01 České Budějovice, přenechává touto smlouvou nájemci do užívání ve 2. nadzemním podlaží služební pokoje označené č. 3 a 4 včetně sociálního zázemí (viz příloha č. 1), dále pak v objektu „D“ v ulici B. Němcové č.p. 1824, 370 01 České Budějovice, přenechává touto smlouvou nájemci do užívání ve 2. nadzemním podlaží služební pokoje označené č. 216 a 217 včetně sociálního zázemí (viz příloha č. 2) (dále též jen „předmět nájmu“).
- 2) Nájemce je oprávněn předmět nájmu užívat výhradně za účelem ubytování svých zaměstnanců.

II.

Doba trvání pronájmu

- 1) Užívání předmětu nájmu se sjednává na dobu **neurčitou, a to s účinností ode dne 1. 11. 2023.**

III.

Cenové ujednání a platební podmínky

- 1) Nájemné za předmět nájmu je stanoveno dohodou smluvních stran ve výši **4500,- Kč** (slovy: čtyři tisíce pět set korun českých) za měsíc za jeden služební pokoj, tedy celkem **18 000 Kč** (slovy: osmnáct tisíc korun českých) za měsíc za celý předmět nájmu.
- 2) Součástí nájemného jsou i úhrady spojené s užíváním předmětu nájmu bytu, zejména náklady na spotřebované energie, vodu, likvidaci odpadu apod.
- 3) Měsíční nájemné za předmět nájmu je splatné nejpozději do 15. kalendářního dne následujícího měsíce bankovním převodem na účet č.: 199783021/0300, VS 4 2111 09723.
- 4) Pronajímatel a nájemce se dohodli, že od roku následujícího po uzavření této smlouvy, po celou dobu trvání nájmu, může pronajímatel uplatnit jednostranné navyšování nájemného o koeficient růstu inflace vyhlášený statistickým úřadem, vyjadřující průměrnou míru inflace za předchozí rok, a to vždy k datu 1. července daného roku. O navýšení nájemného uvědomí pronajímatel nájemce písemně. O této změně nemusí být uzavírán dodatek ke smlouvě.
- 5) Nájemce má právo na přiměřenou slevu z nájemného po dobu, po kterou pronajímatel i přes nájemcovo upozornění neodstraní v předmětu nájmu, která podstatně nebo po delší dobu zhoršuje jeho užívání. Jestliže nájemce pronajímatele na závadu písemně neupozorní, právo na slevu z nájemného nevznikne.
- 6) Právo na slevu z nájemného se uplatňuje bez zbytečného odkladu u pronajímatele, a to písemně. Právo zanikne, nebylo-li uplatněno do jednoho měsíce od odstranění závad.
- 7) Nezaplatí-li nájemce nájemné v termínu splatnosti je povinen zaplatit pronajímateli spolu s dlužnou částkou úrok z prodlení ve výši stanovené zvláštním právním předpisem.

IV.

Podnájem

- 1) Nájemce je oprávněn dát v souladu s účelem této smlouvy vymezeným v článku I. předmět nájmu do podnájmu.
- 2) Osoba, popř. osoby, se kterými bude uzavřena podnájemní smlouva k předmětu nájmu, musí být zaměstnancem nájemce.
- 3) Smlouva o podnájmu musí mít písemnou formu.
- 4) Podnájemní smlouva je nájemce oprávněn uzavírat toliko na dobu určitou v trvání maximálně 1 roku. Podnájemní smlouva nesmí být v rozporu s právy a povinnostmi nájemce uvedenými v této smlouvě, nájemce nese důsledky jednání podnájemce a s ním v předmětu nájmu pobývajících osob jako by věc užíval sám.

V.

Práva a povinnosti

- 1) Povinností nájemce je zajistit řádné užívání předmětu nájmu, společných prostor i zařízení objektu a řádné požívání plnění, jejichž poskytování je s užíváním předmětu nájmu spojeno.
- 2) Nájemce je povinen při výkonu svých práv dbát na to, aby v objektu/domě bylo vytvořeno prostředí zajišťující ostatním uživatelům objektu nerušený výkon jejich práv.
- 3) Pronajímatel si vyhrazuje, aby v předmětu nájmu – jednotlivém služebním pokoji žil vždy jen takový počet osob, který je přiměřený jeho velikosti, přičemž za přiměřený počet osob každého služebního pokoje považuje pronajímatel dvě osoby.
- 4) Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav nad rámec běžné údržby a umožnit mu provedení těchto oprav. Drobné opravy v předmětu nájmu související s jeho užíváním a náklady spojené s běžnou údržbou provádí a hradí nájemce. Drobnou opravou se rozumí oprava do 1000,- Kč.

- 5) Zjistí-li nájemce v předmětu nájmu poškození nebo vadu, které je třeba bez prodlení odstranit, oznámí to ihned pronajímateli; jinou vadu nebo poškození, které brání obvyklému užívání, oznámí pronajímateli bez zbytečného odkladu. Nájemce učiní podle svých možností to, co lze očekávat, aby poškozením nebo vadou, které je třeba bez prodlení odstranit, nevznikla další škoda. Nájemce má právo na náhradu nákladů účelně vynaložených při zabrání vzniku další škody, ledaže poškození nebo vada byly způsobeny okolnostmi, za které nájemce odpovídá. Nesplní-li pronajímatel svoji povinnost odstranit závady a překážky nebrání obvyklému užívání, nebo jimiž je výkon práva nájmu ohrožen, má nájemce právo po předchozím upozornění pronajímatele závady odstranit v nezbytné míře a požadovat od něj náhradu účelně vynaložených nákladů. Toto právo musí uplatnit u pronajímatele bez zbytečného odkladu; právo zanikne, nebylo-li uplatněno do jednoho měsíce od odstranění závad. Neoznámí-li nájemce pronajímateli poškození nebo vadu bez zbytečného odkladu poté, co je měl a mohl při řádné péči zjistit, nemá právo na náhradu nákladů; odstraní-li poškození nebo vadu sám, nemá právo ani na slevu z nájemného.
- 6) Nájemce není oprávněn provádět v předmětu nájmu stavební úpravy ani jiné podstatné změny bez souhlasu pronajímatele, a to ani na svůj náklad.
- 7) Nájemce se zavazuje dodržovat po dobu nájmu pravidla obvyklá pro chování v objektu a rozumné pokyny pronajímatele pro zachování náležitého pořádku obvyklého podle místních poměrů. Nájemce je povinen zejména dodržovat noční klid, vyvarovat se provozování hlučných činností.
- 8) Nájemce nese plnou odpovědnost za škody způsobené jím, osobami, kterým dal přenechal předmět nájmu do podnájmu či osobami pohybujícími se v objektu s jeho souhlasem či souhlasem jeho podnájemců, a to i vzniklé z nedbalosti. Nájemce je povinen takto způsobená poškození odstranit a uvést vše do původního stavu na své vlastní náklady. Pokud nájemce poškození neodstraní do 14 (čtrnácti) dnů od jeho vzniku, zajistí potřebné opravy a na náklad nájemce pronajímatel.
- 9) Chov zvířat je v předmětu nájmu zakázán.
- 10) Za porušování povinností vyplývajících z nájmu zvlášť závažným způsobem ze strany nájemce bude považováno zejména:
 - a) nedodržování platební morálky,
 - b) dání předmětu nájmu do podnájmu v rozporu s touto smlouvou,
 - c) použití předmětu nájmu k jiným účelům než k ubytování zaměstnanců,
 - d) prokazatelné ničení zařízení objektu nebo předmětu nájmu nájemcem,
 - e) prokazatelné porušování pořádku v objektu – rušení sousedů nadměrným hlukem, hádkami, agresivitou, zápachem, neudržováním čistoty v bytě a ve společných prostorách domu
 - f) užívání předmětu nájmu k jiným účelům, než je uvedeno v této smlouvě.

Za hrubé porušování povinností vyplývajících z nájmu bytu ze strany nájemce bude považováno také jednání, kterého se dopustí podnájemce nebo osoby, které se ním v předmětu nájmu nacházejí.

VI. Vztahy mezi smluvními stranami

- 1) Nájemce se před podpisem této smlouvy řádně seznámil se stavem předmětu nájmu – jednotlivých služebních pokojů, jejich vnitřním vybavením a v tomto stavu je k době uvedené jako začátek pronájmu přebírá. Při převzetí prostor obdržel nájemce 2 ks klíčů od každého služebního pokoje.
- 2) Nájem může skončit
 - písemnou dohodou mezi pronajímatelem a nájemcem,

- písemnou výpověď pronajímatele nebo nájemce, bez uvedení důvodu,
 - písemnou výpověď nájemce bez výpovědní doby dle § 2208 odst. 1 občanského zákoníku, pro neodstraněnou vadu věci znemožňující zcela užívání věci,
 - písemnou výpověď pronajímatele dle § 2232 občanského zákoníku, bez výpovědní doby, pokud nájemce porušuje své povinnosti zvláště závažným způsobem,
 - zanikne-li předmět nájmu během doby nájmu dle § 2226 občanského zákoníku,
 - splynutím práva s povinností v jedné osobě dle § 1993 občanského zákoníku.
- 3) Účastníci této smlouvy se dohodli, že není-li v této smlouvě nebo v zákoně uvedeno jinak, je výpovědní doba jednoměsíční.
 - 4) Počátek výpovědní doby je stanoven prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď prokazatelně doručena druhé smluvní straně a výpovědní doba uplyne ke konci kalendářního měsíce.
 - 5) Nájemce je povinen být vyklidit a odevzdat pronajímateli nejpozději v den, kdy nájem končí, a to se vším vybavením a zařízením a ve stavu odpovídajícím sjednanému způsobu užívání a stavu, v jakém jej od pronajímatele převzal, přihlédnuto bude jen k obvyklému opotřebení.
 - 6) Nájemce odstraní v předmětu nájmu všechny změny, které provedl se i bez souhlasu pronajímatele, pokud pronajímatel nájemci nesdělil, že odstranění takových změn nežádá. Předmět nájmu bude řádně odevzdán, obdrží-li pronajímatel klíče a nic dalšího mu nebude bránit v přístupu do služebních pokojů.
 - 7) Neodevzdá-li nájemce předmět nájmu pronajímateli v den skončení nájmu, bude pronajímatel požadovat náhradu ve výši ujednaného nájemného až do dne, kdy nájemce pronajímateli předmět nájmu skutečně odevzdá. Pronajímatel může stanovit jiný den předání, zejména je-li dnem skončení nájmu den pracovního volna, nebo den, kdy pronajímatel není schopen převzetí zajistit. V takovém případě nebude pronajímatel požadovat po nájemci úhradu za užívání předmětu nájmu od dne skončení nájmu do dne předání.

VII.

Závěrečná ustanovení

- 1) Nájemce nese odpovědnost za škody vzniklé z jeho činnosti provozované ve služebních pokojích, zejména pak za škody na vnesených věcech či na zdraví. Pronajímatel není povinen v tomto smyslu uzavírat žádné pojistné smlouvy.
- 2) Ve věcech výslovně neupravených touto smlouvou se smluvní vztahy řídí ustanoveními občanského zákoníku.
- 3) Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, přičemž pronajímatel obdrží jeden a nájemce jeden.
- 4) Tato smlouva podléhá povinnosti uveřejnění v registru smluv podle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů.
- 5) Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu posledního z účastníků smlouvy a účinnosti dne 1. 11. 2023, ne však dříve, než bude zveřejněna v registru smluv. Zveřejnění této smlouvy je povinností pronajímatele. Smlouvu je možno měnit či doplňovat jen písemnými dodatky.
- 6) Smluvní strany shodně prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly, souhlasí s jejím obsahem i skutečností, že byla sepsána na základě vzájemné dohody dle jejich svobodné a vážné vůle, což stvrzují svými vlastnoručními podpisy.
- 7) Záměr pronajmout nemovitou věc – předmět nájmu byl vyvěšen na úřední desce od 14.9.2023 do 16.10.2023.

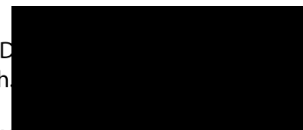
Příloha č. 1 – Situační náčrty pronajímaných prostor – objekt „C“

Příloha č. 2 – Situační náčrty pronajímaných prostor – objekt „D“

České Budějovice dne

Opařany dne

Doc. MUDr.
Goetz, Ph.D.



.....
JUDr. Lukáš Glaser
ředitel Krajského úřadu
Jihočeského kraje
(pronajímatel)

.....
doc. MUDr. Michal Goetz, Ph.D.
ředitel DPNO
(nájemce)

Příloha č. 1

Situační náčrtek pronajímaných prostor – objekt „C“ v ulici Gen. Svobody č.p. 1986, 370 01 České Budějovice, 2. nadzemní podlaží, pokoje č. 3 a 4.



Příloha č. 2

Situační náčrtek pronajímáných prostor – objekt „D“ v ulici B. Němcové č.p. 1824, 370 01 České Budějovice, 2. nadzemní podlaží, pokoje č. 216 a 217.

